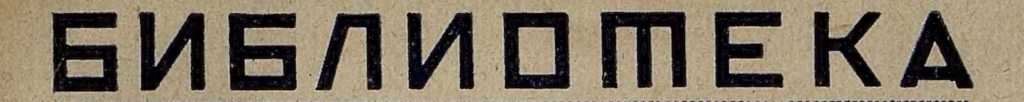
БИБЛИОТЕКА



ЖИЛИЩНАЯ КООПЕРАЦИЯ

ЖИЛИЩНО-АРЕНДНАЯ КООПЕРАЦИЯ

СБОРНИК СТАТЕЙ, ПРАКТИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ И ОФИЦИАЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

С ИЛЛЮСТРАЦИЯМИ

ПОД РЕДАКЦИЕЙ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЦЕНТРОЖИЛСОЮЗА В. Я. БЕЛОУСОВА

С ПРЕДИСЛОВИЕМ Ю. ЛАРИНА

ИЗДАТЕЛЬСТВО „ВОПРОСЫ ТРУДА" 1928

Библиотека „ЖИЛИЩНАЯ КООПЕРАЦИЯ“.
№ 5.

ЖИЛИЩНО-АРЕНДНАЯ КООПЕРАЦИЯ

СБОРНИК СТАТЕЙ, ПРАКТИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ И ОФИЦИАЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

С ИЛЛЮСТРАЦИЯМИ

ПОД РЕДАКЦИЕЙ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЦЕНТРОЖИЛСОЮЗА В. Я. БЕЛОУСОВА

С ПРЕДИСЛОВИЕМ Ю. ЛАРИНА



Издательство „ВОПРОСЫ ТРУДА“
МОСКВА—1925

:: :: ТРЕСТ :: ::
„КИЕВ - ПЕЧАТЬ",
7-ая ТИПО - ЛИТ.

Главлит РСФСР № 38649 (9560). В. Т. № 253. Зак. № 888—5.000.



Предисловие.

По переписи 1923 года во всем СССР без Туркестана, Закавказья и Дальнего Востока имелось всего 2.014 городов и иных поселений городского типа (посады, слободы, местечки, станции и т. п.).

В них имелось 1958 тыс. застроенных владений с 2.303 тыс. жилых построек и 3.722 тыс. жилых квартир, в которых жили 19.236 тыс. человек. Между частною и советскою (муниципализированные и национализированные дома) группами эти владения, постройки, квартиры и жители делятся следующим образом:

	Советские	Частные
застроенных владений	269 тыс.	1.690 тыс.
жилых построек	416 „	1.887 „
жилых квартир	1.298 „	2.424 „
жителей	7.621 „	11.615 „

Таким образом около 40% городского населения живет в советских домах (и на советские дома приходится несколько свыше 35% квартир и почти 40% жилой площади). Так как около четверти всего городского населения живет в собственных домах (преимущественно в мелких домишках и провинциальных городах), то из с'емщиков только менее половины живет в частных домах и более половины—в советских. Это количество живущих в советских домах (до 8 милл. чел.) определяет возможные и естественные в настоящий момент пределы развития жилищно-арендной кооперации в СССР,—естественные, но пока еще далеко не достигнутые. По данным 48 крупных и средних городов в жил.-арендные кооперативы (жилтоварищества и пр.) входит 700 тыс. членов или почти 2 мил. населения. Если считать, что в неучтенных городах нахо-

дится еще некоторое количество, то все же предстоит организовывать в жилкооперацию в три с половиной раза большую долю населения городов, чем какая живет уже в домах, находящихся в кооперативном заведывании.

Социальный состав кооперированного и подлежащего еще кооперированию в жилищном отношении городского населения легко может быть уяснен учетом данных той же всесоюзной городской переписи 1923 г. о самодеятельном населении и по данным о среднем количестве иждивенцев на одного самодеятельного (по основным категориям населения). Согласно этому городское население СССР распределяется следующим образом:

рабочие и служащие	50 %
безработные	10 „
стипендиаты, пенсионеры, нищие . .	3 „
мелкая буржуазия	33 „
средняя и крупная буржуазия	4 „

Надо принять во внимание, что 25% городского населения, живущего в собственных домах, относятся главным образом к буржуазным группам (к мелкой буржуазии отнесены кустари, ремесленники, мелкие лавочники, рыночные торговцы, самостоятельная неслужащая интеллигенция, духовенство и т. п.). Можно считать, таким образом, что 40% городского населения, живущие в советских домах, составляются в подавляющем большинстве из рабочих и служащих (включая безработных) и наоборот: почти все снимающие жилое помещение рабочие и служащие в городских поселениях (кроме живущих в собственных избенках), особенно в крупных городах, проживают именно в советских домах, а не в частных. Поэтому социальную среду населения советских домов можно считать вполне благоприятною для дальнейшего энергичного развития жилищно-арендной кооперации. Дело здесь теперь в значительной степени за активным содействием со стороны местных органов—коммунхозов, профсоюзов и прежде всего парторганизаций. Настоящий сборник и имеет одной из основных задач помочь этому ознакомлением с преимуществами кооперативного подхода к делу в области

устроения жилья, а также с фактическим положением и с путями организации на практике жилищного кооперативного дела.

Партия в целом и центральная Советская власть относятся к кооперативной перестройке заведывания жилищами определенно положительно. Но на местах еще встречаются подлежащие изживанию моменты своего рода „соперничества“ административных органов (коммунхозов, жилотделов и т. д.) с кооперацией—то не оказывается содействия организации жилтовариществ и их союзов или даже фактически тормозится их организация, то стесняется деятельность уже существующих кооперативов и их союзов, напр. введением „монополии“ коммунхозов на хозяйственное обслуживание (заготовка материалов, организация ремонта и т. п.) с оставлением союзам кооперативов только правовой защиты их интересов и т. п. Между тем, исключать из работы жилищной кооперации (созданной прежде всего в хозяйственных целях) как раз хозяйственную деятельность—значит вынимать из нее душу и обесценивать главное, что она может дать советскому строительству: вовлечение широких масс в активную самодеятельную заботу о хозяйственном содержании и улучшении жилья. Поэтому таким нездоровым уклонениям должен быть положен полный и быстрый конец в духе партийных директив.

Кооперативную организацию жилищного устроения населения надо рассматривать как обязательную составную часть общей ставки партии на кооперацию. К регулированию ее всецело относятся резолюции партийных с'ездов и конференций о кооперации вообще и теоретическое обоснование значения кооперации в наших условиях, данное тов. Лениным в его последних статьях. Общая ставка наша на вовлечение в строительство социализма широких масс трудящегося населения развитием их хозяйственной самодеятельности--особенно подходящее применение может найти, между прочим, как раз в постановке городского жилищного дела. Во-первых, по той причине, что один советский дом является обычно жилищем не менее чем для нескольких десятков человек сразу, и разделить на части его нельзя—приходится заботиться о нем, как о целом (вода,

крыша, трубы, пожар и пр., пр.). Во-вторых—обычный преобладающий состав населения советского дома—рабочий и учрежденский—самыми условиями своего основного занятия (заводом, учреждением и пр.) приучается вообще к коллективной работе и воспитывается к общественной дисциплине. В третьих, наконец, жизненная важность жилища, где люди проводят половину своей жизни, вызывает особо обостренный интерес к жилищным вопросам и естественное желание обитателей дома самим коллективно распоряжаться жилищным бытом этого дома, а не быть в зависимости от какого-либо постороннего интересам обитателей управителя или „коменданта“, могущего подходить к делу с равнодушием и формализмом человека, не связанного с ним корнями и ответственностью перед обитателями.

Кооперативное заведывание домом на договорных началах его обитателей с местным советом создает тот кровно заинтересованный хозяйский глаз, который один может заменить собой устраненного революцией бывшего частного домовладельца в деле наибольшего возможного попечения о доме. Вот почему, как это ныне общепризнано всеми правительственными органами и комиссиями,—жилищно-арендная кооперация в деле сохранения и восстановления жилищного фонда оправдала себя всюду. И всюду жилищный фонд оказывается в лучшем состоянии, где переходу от административного к арендно-кооперативному заведыванию домами своевременно не ставилось препятствий, и полному об'ему работы жилищной кооперации не создавалось стеснений.

Утверждение в августе 1924 года закона о новом уставе жилищной кооперации,—переход на который жилтовариществ и их об'единений должен быть повсюду форсирован (ускорен),—и утверждение весной 1925 г. создания Центрожилсоюза (в лице Правления и Совета, выбираемых общегосударственными с'ездами и конференциями жилкооперации)—эти два обстоятельства дают окончательную ориентировку (направление) всей политике центра и мест в жилищном деле. Подобно тому, как в области торговли центр тяжести все более переносится от розничных лавок—частных и государственных—к лавкам потребительской кооперации, так и в жилищном деле пролетарским

государством твердо взята та же линия. Роль Центрожилсоюза и приносимая им жилкооперации и населению польза должна поэтому расти со все ускоряющейся быстротой. И без сомнения, через несколько лет, если не ранее, Центрожилсоюз и вся жилищная кооперация перерастут только городские рамки и создадут серьезный деревенский отдел. Элементы для этого создаются теперь развитием колхозов нового типа, где все хозяйственные постройки строятся сразу для десятков семей, а не для каждого двора в отдельности, и где одновременно воздвигаются на кредитных началах десятки и сотни жилых изб. По поступившим к нам сведениям, в текущем 1925 году в одном Херсонском округе создалось до полутораста таких колхозов (свыше двух тысяч семейств). Создание в уездах фабричных кооперативных поселков является, собственно говоря, уже началом выхода жилкооперации за городские пределы. Развитие новых крестьянских колхозов создаст в будущем элементы кооперативной постановки жилищного дела и в деревне, особенно в районах колонизации.

Постепенно начинающийся и все ускоряющийся процесс хозяйственного под'ема нашей страны подразумевает постановку на очередь ряда мер, улучшающих домашний быт, облегчающих домашнюю работу женщины и вместе с тем усиливающих общественный характер различных сторон „жилищного бытия“ и необходимость общественного заведывания ими. Только крайняя бедность заставляет сейчас строить, как наиболее дешевые, индивидуальные квартиры старого типа, т.-е. культурно не обслуженные, предоставленные самим себе—сам стирай, сам готовь и т. д. Но уже и сейчас кое-где началась постройка кооперативных общественных столовых и т. п. обслуживающих учреждений. Чем дальше, тем более новый тип жилищ получит материальную возможность укрепляться—и Центрожилсоюз постепенно, но неуклонно будет ориентироваться в эту сторону. Группа семейных квартир и общежитий для бездетных, рассеянная в сравнительно небольших домах среди зелени и обслуживаемая общими для всех кооперативною столовою (откуда можно брать обеды и на дом), кооперативною прачечною (куда можно и лично приходить стирать

белье своей семьи), кооперативными яслями, кооперативной баней, кооперативной парикмахерской, радио, клубом, читальней и т. д.,—связанная с общественным водопроводом, электричеством, канализацией,—вот тип селения, который все больше будет заменять собой нынешнюю „жилищную пыль“.

Дело жилищно-арендной и всей вообще жилищной кооперации в советском государстве при диктатуре пролетариата есть не что иное, как дело социализма, как кусок работы по его созданию, подготовке и выполнению. Под этим знаком идет и пойдет развитие его в нашей стране.

14 мая 1925 года. *Ю. Ларин.*

I. Новый быт.

В. Белоусов.

Борьба за культуру жилища и новый быт.

Вся настоящая культура есть продукт предыдущих поколений, сложившаяся в определенных экономических условиях. Под влиянием тех же условий она изменяется сообразно новым целям и задачам, возникающим в процессе борьбы классов.

Октябрьская революция создала новый правящий класс—пролетариат. Она нанесла сокрушительный удар старому укладу общественной жизни, построенному на индивидуальном начале, где каждый должен защищать себя в борьбе за свое существование. Создается новый быт, основанный на коллективизме, на взаимной поддержке. Материальные и хозяйственные условия не дают пока возможности широко развернуться этим началам, их приходится ограничивать пределами возможного. Тем не менее перед нами стоит задача непрерывно развивать все возможности построения нашего нового быта на основе имеющихся материальных благ.

Культура складывается из результатов деятельности человека и приспособления им окружающей обстановки к своим потребностям.

Жилище в этом отношении занимает одно из значительных мест в истории человеческой культуры.

Жилище всегда являлось показателем культурного состояния данной страны. Жилище кочевников, народов, занятых земледельческим трудом, было всегда жилищем примитивным,—оно мало чем отличалось от звериного логовища. Культурные народы — греки и египтяне — создали превосходную архитектуру как общественных зданий, так и своих жилищ. Современная капиталистическая техника также создала превосходные образцы зданий. Однако, теперешнее жилище человека больших городов не представляет

еще идеала. Огромное большинство людей принуждено ютиться в помещениях, похожих на звериные логовища, или тесниться на грязных окраинах городов в темных и сырых подвалах. „Нигде еще права личности не приносятся так открыто и так бесстыдно в жертву праву собственности, как в жилищных условиях рабочего класса. Каждый большой город, это—место человеческих жертвоприношений, алтарь, на котором ежегодно убиваются тысячи для Молоха жадности“[1]).

Только теперь, когда пролетариат является господствующим классом, есть уверенность радикально изменить жилищные условия и действительно найти решение этому „проклятому вопросу“. Октябрьская революция передала в распоряжение рабочего класса весь жилищный фонд, который в своей значительной массе муниципализирован. В настоящее время мы нашли организационные формы управления этими жилищами через жилищно-арендные товарищества. Эта форма уже выдержала блестящий экзамен: разрушение жилищ прекратилось, они начинают улучшаться. Но этого недостаточно. Жилищное товарищество должно стать ячейкой нового коллективного быта, которая должна способствовать раскрепощению человека от домашнего ига.

Но это станет возможным тогда, когда мы сможем построить на общественных началах современный семейный уклад, освободив семью от целого ряда забот и хлопот.

„Стирать белье должна хорошая общественная прачечная. Кормить — хороший общественный ресторан. Обшивать — швейная мастерская. Воспитываться дети должны хорошими общественными педагогами, которые в этом деле находят подлинное призвание. Опыт таких семейно-хозяйственных коллективов, представляющих первое, еще очень несовершенное приближение к коммунистическому быту, должен тщательно изучаться и внимательно продумываться. Комбинация частной инициативы с поддержкой государственной власти, прежде всего местных советов и хозяйственных органов, должна стоять на первом плане“[2]).

---

[1]) К. Маркс и Ф. Энгельс. Собрание сочинений под редакц. И. Степанова, том IV, 1920 год, стр. 677.

[2]) Л. Троцкий —Вопросы быта, изд. „Красная Новь“ 1923 г.

Эти вопросы во весь рост становятся теперь перед жилищной кооперацией, и ее роль должна свестись к отысканию практических и целесообразных способов их решения.

Жилищное товарищество пока еще не проникнуто взаимопомощью и общностью интересов домового хозяйства. Еще в каждом из нас крепко сидит старый пережиток квартиранта, которому ровно никакого дела нет до того, что выходит за пределы его помещения.

Эти отношения должны быть изжиты. Они экономически невыгодны. Кооперация в домашнем хозяйстве должна уменьшить излишнюю затрату труда и материалов, сделать жизнь удобной и более дешевой. Кооперация в домашнем быту, прежде всего, должна облегчить положение женщины, освободить ее от рабства кухни и создать для нее возможность не только на словах, но и на деле участвовать в общественной работе.

Насколько велика зависимость женщин от жилищных условий, показывают следующие расчеты, произведенные тов. Струмилиным. Оказалось, что мужчина тратит, в среднем, на работу в домашнем хозяйстве—2 ч. 8 м. в день, а женщина—5 ч. 12 м., т.-е. на 3 часа больше; на отдых мужчина тратит 3 ч. 27 м., а женщина 2 ч. 21 м., т.-е. меньше на 1 час; на сон у мужчины уходит—7 ч. 59 м,, у женщины—6 ч. 44 м., т.-е. опять-таки меньше на 1 час.

„Обследование бюджета времени русского рабочего,—говорит тов. Струмилин,—показало, что нормальный 8-часовой рабочий день фабричной работницы превращается в 15-часовой“.

Поэтому совершенно ясно, какое значение должно иметь раскрепощение женщины от ярма домашней работы. С фабрик, заводов и рабочих общежитий давно уже идет широкая волна требований об изменении домашнего быта в соответствии с новыми потребностями и запросами, создающимися в рабочем классе. Как велико стремление у рабочих перестроить свой быт на новых основаниях, интересным и поучительным примером является жилищный кооператив „Новый Быт“ в Туле, который состоит из 13 семейств рабочих оружейного завода. Заработок членов т-ва—40—70 рубл. в месяц.



Жилищный Кооператив „Новый Быт“.





СТОЛОВАЯ „Новый Быт“. Съемка за чаем.



КУХНЯ „Новый Быт“.

Осенью 1924 г. кооператив получил полуразрушенное необитаемое строение. Наличных денег собрали 1.300 руб. Получили от заводоуправления аванс в счет жалованья по 200 рубл. на члена т-ва, всего 2.600 рубл., с обязательством погашать ежемесячно по 10 рублей. Получили годовую ссуду из союза жилищной кооперации в 1.000 руб., Всего наличными деньгами затратили 6.000 рублей. Кроме того, был применен личный труд при восстановлении дома (настилка полов, малярные работы, установки внутренних перегородок, остекление их и т. д.), который оценивается около 3.000 руб.

Каждая семья имеет большую, свободную и удобную комнату. Многосемейные имеют две комнаты меньших размеров. Установлено обязательное общественное питание. Имеется общая кухня и столовая (она же клуб и читальня). Наемного труда нет. Все женщины по очереди несут дежурства по кухне и столовой и выполняют все работы. Вначале ежедневное дежурство состояло из 4 женщин, затем дело наладилось и теперь дежурят только 3 женщины. Пища изготовляется для всех одна с расчетом на членов с небольшим заработком. Отличительная черта кооператива—чистота как отдельных помещений членов, так и мест общественного пользования.

Конечно, пока эти примеры редки, однако они будут повторяться все чаще и чаще по мере улучшения общего экономическаго положения и увеличения заработной платы. Само собою понятно, что дело изменения условий домашнего быта не может решиться в короткий срок. Для этого нужно время, необходимо изучить опыт, поэтому цели кооперативного домашнего хозяйства должны осуществляться лишь по мере овладевания той или другой его функцией и в меру материальных и организационных возможностей. Основными функциями домашнего хозяйства мы поставили бы в порядке их важности: 1) пищу, 2) стирку, 3) уход за детьми, 4) организацию общественной жизни внутри жилищного кооператива.

I. Пища.

Нет ни одной обязанности домашней хозяйки, которая отнимала бы столько труда и времени, как приготовление

пищи. Не менее 50% всего рабочего времени хозяйки-работницы затрачивается на эту работу, которая часто усложняется еще тем, что в очень немногих семьях все члены имеют возможность обедать в одно и то же время. Кроме того, при различного рода занятиях и различных возрастах требуется и различное питание, и чем выше цены на продукты, тем труднее для женщины-работницы накормить всю семью удовлетворительно.

В Англии, в больших промышленных городах, весьма значительную помощь и облегчение хозяйкам-работницам оказывают рационально организованные общественные кухни и рестораны. Эти организации получили широкое распространение во время войны, они продолжают сохраняться и по настоящее время. У нас образцом такого вида организации мог бы служить „Нарпит“, который в Москве и других городах Республики уже получил широкое распространение.

Преимущество указанных кухонь,—экономия, получаемая при приготовлении пищи в большом количестве и с большим уменьем. Кроме того, они дают большую экономию топлива, а умелая закупка дает возможность приобретать продукты дешевле и лучше. Для каждой отдельной хозяйки нет возможности ежедневно следить за рынком, и поэтому очень много времени у нее уходит на поиски дешевых продуктов. Приобретение готовой пищи по себестоимости, т.-е. по цене, которая покрывает только стоимость продуктов, топлива и труда, является благодеянием для женщины-работницы.

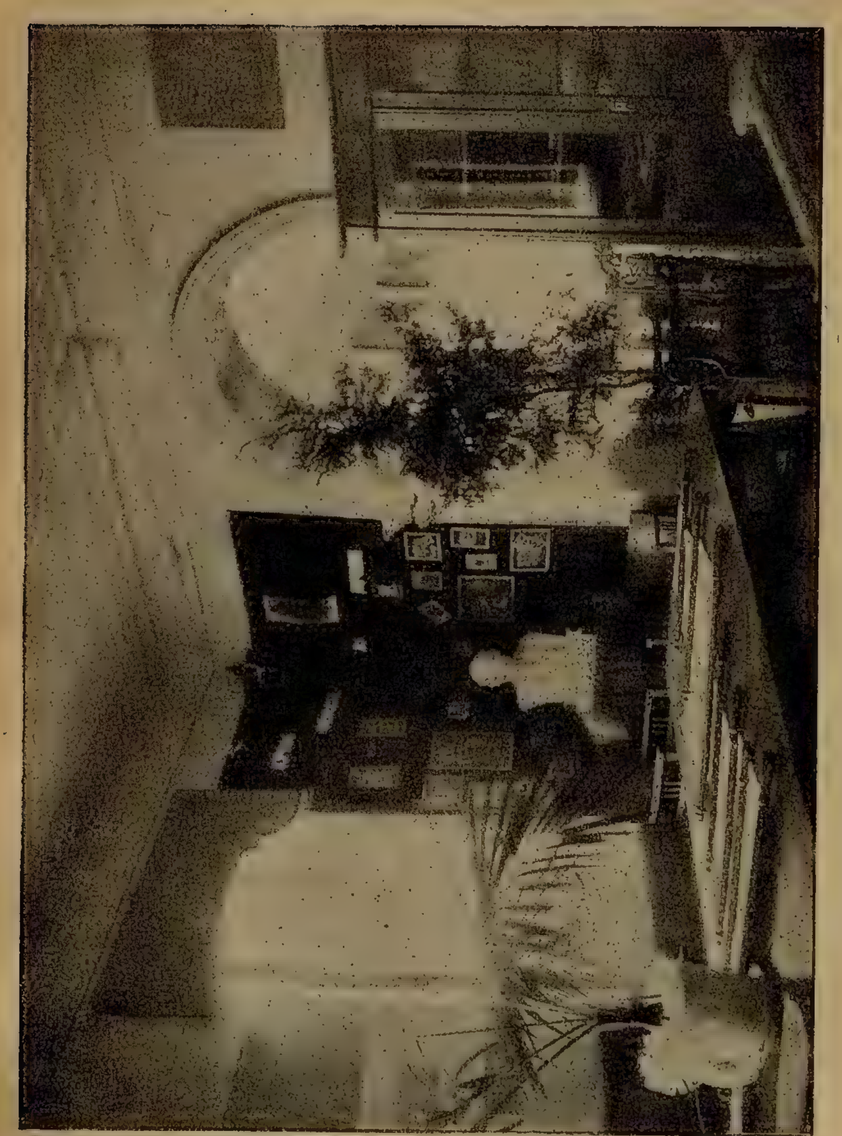
Необходимо, чтобы подобные кухни были расположены с таким расчетом, чтобы они действительно могли обслуживать жилищные кооперативы с наименьшей затратой времени и труда на получение пищи. Такая кухня-распределитель может явиться мощным рычагом, который разрушит иго домашней кухни и сделает женщину свободной.

Само собой понятно, потребитель должен быть уверен, что пища, приготовленная этой организацией, будет здоровая, питательная, вкусная и стоить не дороже, чем такая же пища, приготовленная дома, за исключением, конечно, небольшой надбавки за обслуживание и других организационных расходов.



Таганская районная рабочая столовая Нарпита. Общий зал.

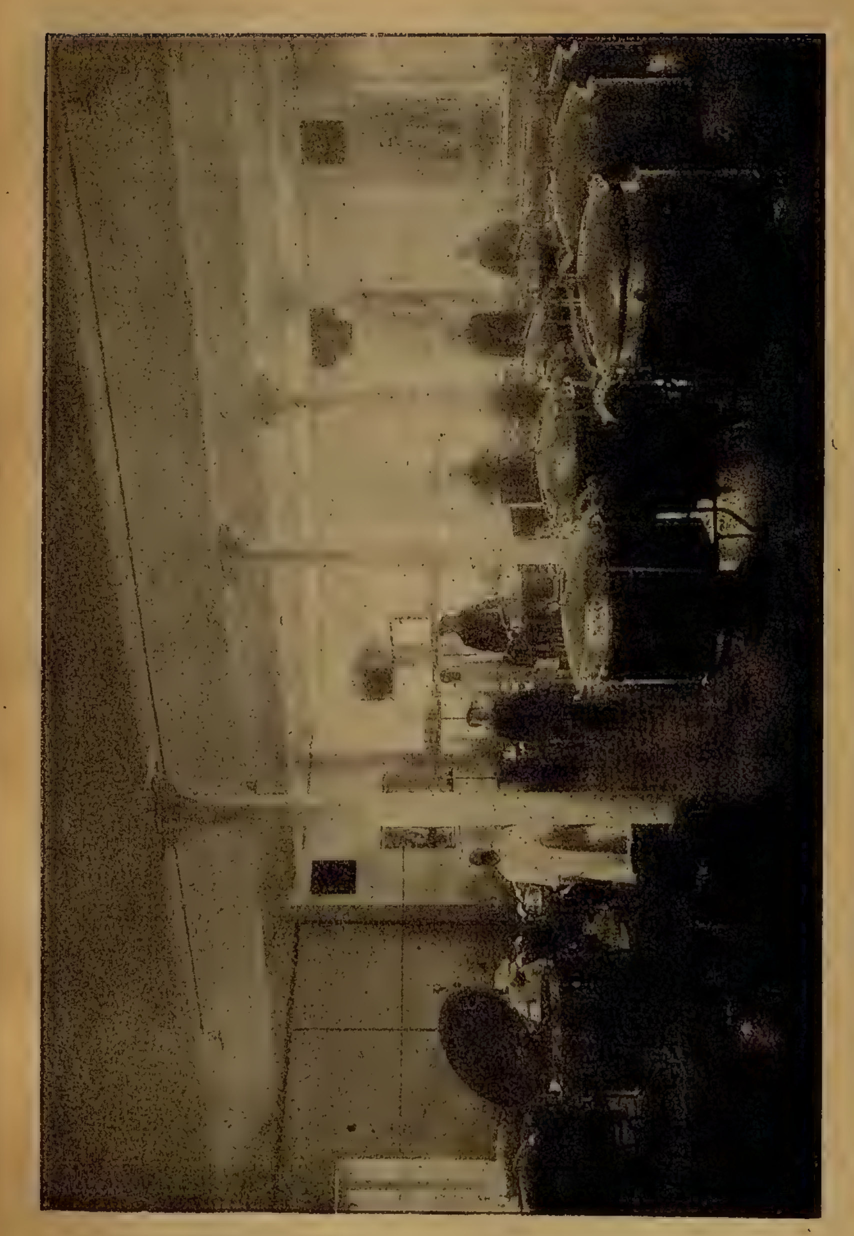
Пропускная способность—3.000 чел.



Таганская районная рабочая столовая Нарпита. Ленинский уголок.



Рабочая столовая Нарпита в Иваново-Вознесенске. Общий зал.
Пропускная способность—15.000 обедов в день. Столовая имеет 6 распределителей, развозящих в термостатах обеды и ужины по фабрикам и заводам.



Рабочая столовая Нарпита в Иваново-Вознесенске. Кухня.

Нужно так организовать столовую, чтобы в ней, в случаях болезни, можно было получать пищу для больных. В семьях, где нужно накормить обедом в полдень детей, а вечером—мужа, возвращающегося поздно с работы, хозяйка может один обед сготовить для детей сама и получить для мужа в столовой хороший питательный обед, который можно разогреть в любое время. Таким образом, кухня явится полезным добавлением и облегчит повседневный труд женщины.

Некоторые английские кухни-распределители имеют при себе рестораны, устроенные чрезвычайно уютно. Эти кухни устраиваются с электрическим оборудованием, благодаря чему в них совершенно отсутствуют дым, запах и гарь. Помещение кухни—открытое, и каждый посетитель может видеть весь процесс приготовления пищи. Поэтому хозяйка-работница может быть спокойна за чистоту, качество и вкус приготовленной пищи; каждая мать, получая из такой кухни обед для своих детей, может не бояться за их здоровье.

Помимо того, что такая общественная кухня будет отвечать всем требованиям со стороны гигиены, она также может удовлетворить и со стороны норм питательности, так как здесь есть полная возможность организовать врачебно-гигиенический контроль за содержанием питательных веществ в пище. Эти питательные вещества нам известны под названием белков, жиров и углеводов. Для поддержания сил и работоспособности каждый человек должен потреблять определенное количество указанных веществ, заключенных в принимаемой нами пище. Ученые установили, что получаемая из пищи сила или энергия может измеряться тепловыми единицами, или калориями [1]).

Наука, кроме этого, установила нормы потребления, т.-е. количество калорий, потребляемых человеком в сутки, это можно видеть из следующей таблицы [2]):

---

[1]) Калорией называется такое количество теплоты, которое потребуется для нагревания 1 килограмма (почти $2^1/_2$ фунта) воды на 1 градус по термометру Цельсия.

[2]) Д-р Воскресенский—Питание и Работа. „Рабочая Столовая“ № 3, ноябрь 1924 г.

	Какое количество калорий потреб.	Количество необходимых питательн. веществ (в гр.)		
		Белки	Жиры	Углевод.
Мужчина средней силы при покое	2400	105	50	400—500
„ „ „ „ умеренной работе	3000	122	75—100	400—500
Мужчина средней силы при тяжелой работе	4890	133	100—150	500—600
Слабый мужчина при покое . .	1800	75	40	300—400
Слабый муж. при умерен. работе	2400	75	60	400—500
Слабая женщина при покое . .	1600	60	30	250
Женщина средней силы при кормлении грудью	3300	130	100	450

Все это подтверждает, что только при общественной столовой или общей кухне-распределителе возможен широкий общественный контроль, который даст возможность питанию занять надлежащее место.

Выше мы указывали, что примером в деле реорганизации нашего питания может быть общество „Нарпит". В последнее время это общество в Москве и других рабочих центрах Республики успело развернуть широкую деятельность.

На 1 апреля столовых, находящихся в ведении Нарпита, насчитывается 251 с общей пропускной способностью в 225.000 человек. Помимо непосредственного руководства общественным питанием, Нарпит оказывает активное содействие организации столовых различными хозяйственными предприятиями, снабжая их усовершенствованным инвентарем. В конце марта этого года при содействии Нарпита была открыта фабрика-кухня в Иваново-Вознесенске; пропускная способность ее будет выражаться в 6000 обедов в день. Интересной особенностью этой фабрики-кухни является ее оборудование по последнему слову европейской техники.

Опыт столовых Нарпита в течение двух лет вполне подтвердил правильность хозяйственно-организационной постановки дела и экономические выгоды их существования. Теперь необходимо этот опыт углубить и придать ему более широкую общественную постановку. Стоимость обеда из 2 блюд, отпускаемых из столовых Нарпита, колеблется в пределах 20—28 коп. Обед, обычно, состоит—на первое: щи, лапша, картофельный суп, борщ; на второе: мясо духовое

или тушеное, битки, котлеты, каша рисовая или гречневая и т. п. К каждому обеду отпускается $^1/_2$ фун. хлеба. Существует также порционная система, которая вносит большее разнообразие в меню и отвечает разным вкусам.

Значительно понижает как стоимость организационных издержек, так и расходы по изготовлению пищи—централизованное снабжение столовых инвентарем и припасами. Заготовка мяса в Нарпите производится через мясную биржу. Убои скота находятся под контролем Нарпита, что дает гарантию получения хорошего продукта. Мясо собственной заготовки Нарпита на 15—20% дешевле рыночного; овощи, при оптовой заготовке непосредственно от производителя, дают экономию на 15%; массовая заготовка инвентаря для кухонь и столовых также дает значительную экономию и создает независимость от рынка.

Несомненно, сближение деятельности этого общества с жилищной кооперацией может дать сильный толчок к радикальному изменению примитивной техники домашней кухни. Общественная кухня-столовая, описанная выше, должна стать принадлежностью каждого жилищного кооператива, где можно будет получать пищу как в самой столовой, так и на дом.

Основным достоинством такой кухни-столовой должны быть: питательность, положительные вкусовые качества пищи и дешевизна. Если мы можем сказать про столовые Нарпита, что отпускаемые обеды содержат достаточно высокую калорийность, то не всегда они отвечают требованиям вкуса. Однако, если жилищный кооператив действительно активно заинтересуется этим делом, то, разумеется, недостатки могут быть исправлены путем непосредственного контроля, что и заставит столовую-кухню отвечать вкусовым требованиям потребителей.

В некоторых местах жилищно-арендная кооперация уже стала на путь организации общественного питания. Одесским Жилсоюзом в течение 1924 г. при жилкоопах было создано 7 коммунальных столовых и 11 кухонь. Эти кухни хорошо оборудованы всеми необходимыми принадлежностями; стоимость обеда ниже, чем в столовых Церабкопа. На очереди открытие около десятка новых столовых и кухонь.

Такой опыт повторяется и в некоторых других промышленных городах и центрах.

Нужно пожелать, чтобы жилищная кооперация, сделавшая почин в деле реорганизации форм питания, приступила к более активной деятельности по всему жилищному фронту, перейдя к наиболее рациональной и экономической форме—кооперативной, сблизившись для этого с обществом „Нарпит“. Этим самым кооперация поможет обществу разрешить его задачу,—приближение столовой к жилищу рабочего.

Вместе с этим не нужно забывать, что, организуя питание на рациональных общественных основаниях, мы сможем отвоевать огромную жилую площадь, которая непроизводительно занимается под кухни.

II. Стирка.

Забота о чистоте, несомненно, составляет заботу женщины-работницы и требует также большого напряжения физических сил, не менее, чем приготовление пищи. Обычно большинство современных квартир слабо оборудованы необходимыми принадлежностями для стирки. Поэтому стирка для многих женщин-работниц является настоящей пыткой.

Даже сравнительно небольшая стирка при отсутствии соответствующих приспособлений требует значительного физического напряжения. Стирка же крупного белья и платья требуют от женщины, помимо большой затраты времени, еще и усиленной работы мускулов.

Для беременной женщины обстирывание всей семьи является громадным трудом. Трудность этого дела осложняется еще тем, что не всюду имеется возможность пользоваться горячей водой от центрального отопления. Обычно приходится всю эту процедуру производить своими средствами, что требует много времени и топлива.

В Англии в рабочих рудниках самой лучшей системой стирки является следующая: каждый дом должен иметь котел и выжиматель, устраиваемый в специальном помещении, где женщина может производить свою стирку, не занимая для этого своего помещения и не загрязняя его.

Нам кажется, что подобная система стирки могла бы применяться и в наших жилищных кооперативах. Это дало бы, несомнено, очень большое сбережение времени и средств. В жилищном кооперативе всегда можно найти и приспособить для этой цели то или другое помещение; там же, где имеется центральное отопление, разумеется, следует использовать его для получения горячей воды.

В Англии, кроме указанного способа, практикуется также устройство общественных прачечных, которыми пользуются на кооперативных началах. Такая прачечная снабжается необходимыми принадлежностями: котлом для парки белья, выжимательным прессом и другими необходимыми приспособлениями. Эти приспособления обычно стоят недорого. В такую прачечную хозяйки посылают мешки с грязным бельем, которое возвращается обратно чистым, но неглаженным. Глажение требует меньшего труда, и каждая хозяйка справляется с ним у себя дома. Цена стирки устанавливается также „помешочно", и если принять во внимание расходы на дрова, мыло, соду, труд и т. д., то надо сказать, что стоимость такой стирки является вполне доступной для каждой семьи.

У нас, в силу сложившейся особой традиции, считают, что все вопросы семейного быта есть досадная мелочь, почему на это обращалось чрезвычайно мало внимания. Только в самое последнее время, под влиянием агитации профсоюзов и женотделов, эти „мелочи" начали стоять в повестке дня различного рода рабочих собраний.

Жилищная кооперация может здесь сделать очень многое. В целом ряде жилищных товариществ дело стирки белья можно уже сейчас организовать на тех или других началах в зависимости от материальных условий, и во всяком случае, при известной инициативе и настойчивости, положение хозяйки-работницы можно значительно облегчить.

III. Уход за детьми.

Нигде так не высока смертность детей, как в наших промышленных центрах и крупных городах. Основная причина этого—тяжелые жилищные условия. Правда, в послед-

нее время сделано очень много в смысле улучшения условий ухода за детьми, особенно в Москве, где имеется целый ряд образцовых детских учреждений. Однако, если мы понаблюдаем, как живет огромное большинство детей, которые остаются на попечении своих родителей, то, несомненно, сделаем неблагоприятный вывод. Если мы пройдемся летом по окраинам наших, даже крупных, городов, то увидим такую картину: дети, начиная с грудного возраста, пользуются воздухом вблизи своих квартир, т.-е. тут же на душной, пыльной, заплеванной улице, где происходит непрестанное движение пешеходов, трамваев, лошадей и автомобилей.

Еще недавно тов. Надежда Константиновна Крупская писала в „Правде" в статье „Еще рез о детворе" [1]):

„Приближается лето. Часть ребят поедет в деревню, пионеры поедут в лагеря, но много, очень много ребят останутся на лето в душных городах; особенно тяжко будет малышам. Надо о ребятах подумать. Надо дать им возможность проводить время на воздухе, иначе они захиреют.

Помню, с какой завистью я смотрела в детстве из окна полутемной питерской квартиры на прилегающий сад соседнего дома. Там гуляла изредка какая-то девица в белом платье. Детвора, населявшая дом, где мы жили, играла на черных лестницах, да в узком дворике около помойной ямы. Потом, когда я выросла и стала учительницей, я читала и мне рассказывали, что поступающие в школу ребята иногда не знают, сколько у курицы ног, не видали бабочки, некоторые не видали коровы... Прачкам, уборщицам, женам рабочих некогда водить их гулять, нянюшек у ребят городской бедноты нет, вот и пропадают детишки".

Правда, такие города, как Москва, обладают парками, бульварами и скверами, где, казалось бы, дети могут пользоваться хорошим воздухом. Но, к сожалению, эта площадь насаждений здесь мала и не может удовлетворить всей потребности в ней. Например, Замоскворечье, представляющее собою наиболее рабочий район, почти лишено зелени. Площадь насаждений какими-то новыми средствами должны

---

[1]) „Правда", 11/IV—1925 г.

создать жилищные товарищества, ибо они в этом больше всех заинтересованы. Нам кажется, для этой цели могли бы быть использованы дворы при каждом жилищном товариществе, пустыри или заброшенные частные сады, которых также имеется достаточное количество. Каждое жилищное товарищество своими средствами, даже без особых специальных затрат, может содержать двор в таком порядке, чтобы он мог быть использован под детскую площадку; почти на каждом дворе мы можем иметь цветник. Это говорится о тех жилищных товариществах, где имеется большой двор и большое население; там, где этого нет, можно об'единиться с соседним товариществом и совместно использовать какое-либо пустующее место.

Зеленое насаждение имеет огромное значение для оздоровления городов. У нас еще нет достаточного понимания значения древонасаждений и бережного культурного отношения к ним и вообще к зеленым площадям. А между тем, как показывают статистические данные, смертность находится в прямой зависимости от количества зеленой площади. Эти данные рисуют следующую картину за 1907 г.:

Лондон . .	на 1 ч. зел. площ.	1,7 *кв.см.*,	см. на 1000 ч.	14,6 ч.
Вена . . .	„ „ „ „	0,60 „ „	„ „ „ „	15,4 „
Париж . .	„ „ „ „	0,20 „ „	„ „ „ „	18,5 „
Ленинград	„ „ „ „	0,11 „ „	„ „ „ „	24,7 „
Москва . .	„ „ „ „	0,06 „ „	„ „ „ „	27,6 „

Эти цифры говорят сами за себя. Жилищная кооперация может весьма многое сделать как в смысле борьбы за сохранение существующих насаждений, так равно и за расширение их [1]).

Но одной зеленой площади или детской площадки недостаточно. Необходимо создать условия, при которых дети имели бы и хороший уход. Здесь необходимо использовать огромный опыт по организации детских яслей и вообще опыт различных общественных организаций по воспитанию детей. Детские ясли и жилищное товарищество нужно

---

1) Журнал „Жилище рабочего и Коммунхозяйство“ № 3—4—1924 г. Харьков—А. Шиплевский. „Зеленые насаждения городов“.

сблизить между собою. А это, несомненно, возможно. Если мать будет уверена, что ее ребенок находится в течение нескольких часов под опытным наблюдением и в хорошей обстановке, то, разумеется, со стороны большинства матерей мы встретим горячую поддержку. Поэтому, детские ясли должны в кооперированном домашнем хозяйстве рассматриваться как необходимая принадлежность. Такие ясли, как мы уже сказали, должны находиться поблизости от жилищного товарищества, они должны принимать детей в возрасте от 2 до 6 лет. Общее количество детей не должно превышать 50. Дети должны находиться под наблюдением опытной в деле ухода за маленькими детьми воспитательницы. В том случае, когда создаются ясли, дело потребует, конечно, значительно большего внимания со стороны жилищного товарищества, нежели в деле приспособления двора под игры детей. Для таких яслей нужна специальная квартира, достаточно светлая и теплая, со всеми необходимыми приспособлениями для умывания и т. д. Несмотря на то, что дело может потребовать солидных материальных средств, каждое жилищное товарищество, если бы оно поставило перед собою такую задачу, несомненно, смогло бы в той или другой степени найти необходимые средства.

Мы пока имели в виду маленьких детей. Но и дети школьного возраста также нуждаются в уходе, поскольку они свободны от школьных занятий. Поэтому, кроме яслей и зеленых площадей, следует подумать об организации спортивных площадок. Эта работа должна быть увязана с пионерским движением и местной школой, и несомненно такие площадки привьют детям дух общественности и товарищества.

В Москве уже есть ряд жилищных товариществ, которые вступили на этот путь и сумели кое-что создать для своих детей. Нужно пожелать, чтобы этот опыт был расширен.

В настоящее время, когда вопросы нового жилищного строительства делаются все более и более актуальными, особенно необходимо обратить внимание на то, чтобы руководители строительства при планировке не забывали отводить

места под детские площадки, а также для спортивных занятий и игр. У нас, к сожалению, часто пренебрегают этим, гонятся лишь за удобствами жилища и совершенно забывают общественные потребности.

IV. Организация общественной жизни внутри жилищного кооператива.

Выше мы касались лишь только наиболее важных сторон домашнего быта, особенно сильно дающих себя чувствовать женщине-работнице. Устранение пережитков ведения домашнего хозяйства каждой семьей отдельно и замена их кооперативным началом будет означать, что мы практически начнем строить социализм. Перестройку домашнего быта, вероятно, придется разрешать на протяжении десятка лет, и дело это нелегкое. Здесь предстоит преодолеть много различных организационных и экономических трудностей.

Однако борьба не должна ограничиться только указанными формами; борьба за культуру нашего жилища должна быть расширена. Прежде всего мы должны научиться заботливо относиться к общественной собственности, предохранять ее от физического разрушения. За годы войны и военного коммунизма у нас создалось варварское отношение к жилищу. Считалось в порядке вещей на паркетном полу колоть дрова, не обращать внимания на то, что водопроводный кран испортился и вода течет по всему помещению, портя его. За эти годы, например, по одной Москве мы лишились, благодаря нашему небрежному отношению к жилищу, около 20% жилой площади.

К счастью, такое отношение теперь отходит в область преданий, но все же у нас нет еще необходимого бережного заботливого отношения к жилищу, нет любви к нему. Опрятность и содержание в порядке и чистоте жилища служит показателем культурного уровня человека. Конечно, мы говорим не о буржуазном взгляде, проникнутом своеобразным отношением к собственности, мы говорим об общественной собственности, которая служит коллективу, трудом которого она создана.

Следовательно, все, начиная с взрослых и кончая детьми, должны быть проникнуты заботой и чувством бережливости к жилищу. Санитарное состояние наших больших городов и, в частности, Москвы за последние 2—3 года значительно улучшилось, но все же оно оставляет желать еще очень многого. Например, в Москве на всех углах расставлены были плевательницы. Однако через некоторое время эти плевательницы проходящими обывателями, а также детьми были частью разбиты, а частью превращены в такое состояние, что они скорее представляют источник распространения заразы, нежели борьбы с нею.

Некоторые наши дворы, пустыри от разрушенных зданий могут навеять ужас своим антисанитарным состоянием и загрязнением почвы.

Зависимость между чистотой почвы и здоровьем особенно сказывается в Москве, где смертность и заболеваемость в канализованных и неканализованных частях города резко различна. Так напр., на 10 тыс. населения в черте кольца Садовых заболеваемость желудочно-кишечными болезнями дает 29,5, в том числе брюшным тифом—14,9, а смертность от тех же инфекций—19,8; между линией „Б“ и Камер-Коллежским валом заболеваемость желудочно-кишечными болезнями—40,4, брюшным тифом—19,3, а смертность—34,9; на окраинах за Камер-Коллежским валом заболеваемость теми же желудочно-кишечными болезнями—61,0, брюшным тифом—21,4 и смертность—49,8 [1]).

Издающиеся обязательные постановления Моссовета как-то не доходят до сознания обывателя. Необходимо, чтобы жилищная кооперация взяла на себя инициативу борьбы за санитарное оздоровление жилища и окружающих его местностей.

Существующие санитарные комиссии при жилтовариществах пока себя еще не проявили, а это необходимо.

Нет никакого сомнения, что в ближайшем времени жилищное товарищество займет почетное место в ряду культурных просветительных организаций: оно станет центром, вокруг которого станет складываться культурная работа.

---

1) „Известия ЦИК“ от 28 апреля 1925 г. № 94.

Уже сейчас среди многих жилищных товариществ ведется эта работа, существуют клубы, выписываются газеты, устраиваются различного рода кружки, лекции и т. д. При союзах жилкооперации организуется юридическая помощь своим членам, врачебная консультация и т. д. При достаточном развитии общественной жизни и достаточной экономической мощности эти предприятия могут стать солидными учреждениями.

Жилкооперации следует также уделить внимание удовлетворению запросов членов в отношении культурных развлечений. Два вида развлечения: - кино и театр—особенно является желательным приблизить непосредственно к жилкооперативу. Существующие высокие цены на места, отдаленность от жилища мешают населению пользоваться этими развлечениями. Жилищная кооперация при известной настойчивости и желании может многое сделать. Препятствием к удешевлению кино является—помещение. Во Франции этот вопрос разрешен тем, что под кино сдаются католические храмы. Почему бы и у нас не вступить на этот путь? Церквей у нас весьма много. Если католики считают возможным сдавать под кино церкви, то и у нас возможно такое соглашение. Наконец, церквей в Москве излишне много, некоторые из них не используются совершенно. Несомненно, эти церкви могли бы быть использованы для культурно-просветительной деятельности.

Борьба с безграмотностью, кружки самообразования, детские выставки—все это также может явиться предметом деятельности жилищных товариществ.

Особую и чрезвычайно важную задачу представляет связь жилищной кооперации с потребительской.

Жилищные товарищества могут стать источником развития деятельности потребительской кооперации, для которой жилищная хозяйка должна явиться об'ектом воздействия. В силу целого ряда условий женщина-хозяйка стоит вне фабричных предприятий, вне профессиональных и партийных организаций. Поэтому единственной пока возможностью привлечь женщину к общественной жизни является жилищное товарищество, которое послужит первой ступенью соприкосновения ее с общественной работой. Для

связи с потребительской кооперацией в каждом жилищном товариществе надо иметь особо уполномоченное лицо, на которое должно быть возложено поддержание идейной и деловой связи с местным потребительским обществом.

Мы, конечно, не исчерпали и десятой доли тех возможностей, какие представляет жилищная кооперация в деле культурной работы. Теперь еще многие стороны нам недостаточно ясны, еще многие бытовые черты нам нужно хорошенько изучить, накопить побольше фактического материала, чтобы окончательно завершить план общественной работы внутри жилищного кооператива. Но совершенно ясно, что жилищное товарищество может и должно стать одной из передовых позиций в борьбе за коммунистическое общество, которое придет на смену нашей переходной эпохе.

В. Байков.

Женщина в жилтовариществе.

Огромное большинство наших жилищно-арендных товариществ пока еще не прониклось кооперативным духом и имеет мало общего с действительными кооперативами, члены которых об'единены общностью интересов, целей и действий.

Эти товарищества скорее напоминают собою вагон поезда, пассажиры которого заботятся только о том, чтобы поудобнее устроиться хотя бы в ущерб соседу и благополучно добраться до станции назначения. Каждый пассажир живет только своею индивидуальной жизнью, не думает ни об интересах других пассажиров, ни об их удобствах и избегает каких бы то ни было сношений с соседями, кроме разве самых необходимых.

Многие члены жилтовариществ являются, в сущности говоря, такими же пассажирами, ограничивающими свое участие в жилтовариществе заботами о собственном жилье и выполнением обязанностей, возлагаемых на них законами и нормальным уставом.

Внутренней спайки между отдельными членами жилтоварищества, как общее правило, нет. Годами живут и должны будут жить люди в соседних квартирах или комнатах и не только не думают о создании действительно товарищеского жизненного обихода, но даже всячески стараются отмежеваться от соседей, окружив свое жилище китайской стеной. Единственным звеном, об'единяющим членов товарищества, является домовая касса, в которую каждый из них делает причитающиеся с него платежи.

Любопытно, что общая для нескольких семейств кухня, которая, казалось, должна была бы послужить почвой для их об'единения, в действительности всегда почти является причиной междусемейных дрязг и раздоров, от которых больше всего приходится терпеть домашним хозяйкам и отдельным женщинам-работницам.

Женщина должна понять, что в условиях нашей действительности, когда у одной плиты или печки вынуждены сходиться одновременно представительницы нескольких семей, споры и дрязги неизбежны. Уничтожить их можно только одним способом: разрушив китайскую стену, охраняющую изолированность домашнего очага.

Этот домашний очаг, домашняя кухня с ежедневной варкой пищи является главным злом современной жизни вообще, жизни женщины в частности. Это начали сознавать даже консервативнейшие люди в мире—англичане, чуть ли не с религиозным уважением относящиеся к „неприкосновенности домашнего очага“ и его полной изолированности от посторонних.

„В наши дни,—пишет в своей книге „Города-Сады“ английский общественный деятель Пердом,—встречает сочувствие всякая мысль об упрощении домашнего хозяйства. Условиями наших распорядков недовольны... и наши домашние хозяйки... Дело в том, что для современной женщины становятся все более и более тягостными возня и суета, сопряженные с хозяйничаньем в старых домах. Можно сказать без преувеличения, что сотни наших женщин стареют раньше времени вследствие потери здоровья от излишней и неприятной домашней работы. Прежние взгляды общества относительно дома, семьи, женщины умерли, как

умерли и все другие идеалы прошлого. Дома же наши остались прежними, остались прежними и приемы ведения домашнего хозяйства. В нашей жизни все изменилось, кроме домов, в которых мы живем, пищи, которую мы едим, и способов приготовления этой пищи. Современная женщина привязана к кухне. Необходимо освободить ее от кухонной работы, реорганизовать и самые способы ведения хозяйства".

В дальнейшем Пердом рекомендует устройство коллективных хозяйств.

Предложение его впервые осуществлено было в английском городе-саде Лечвортсе, где несколько десятков коттеджей об'единились в одно хозяйство, имеющее общую кухню, столовую, гостиную, читальный зал и даже курительную комнату.

Мы можем обойтись пока без гостиных и курительных комнат, на худой конец даже без общей столовой, но нам нужно другое: нужны общие кухни, общие прачечные, детские ясли, детские дома.

В этом прежде всего заинтересована женщина, она заинтересована в проведении начал коллективного быта в жизнь товарищества и не может, конечно, ограничиться пассивным участием в делах его. Она должна принимать живое участие в обсуждении и осуществлении всех мероприятий жилтоварищества. Заинтересованная в существовании общественной кухни, прачечной, детского дома, женщина должна быть не только организатором этих учреждений, но и постоянным участником, даже руководителем их повседневной работы. Без женского глаза, без женской опытности, учреждения эти не могут быть поставлены правильно и работать в достаточной степени экономично.

Само собою разумеется, что роль женщины не должна ограничиваться технической работой по управлению столовыми и прачечными. Женщина должна взять на себя инициативу организации этих предприятий, выработать детальный план их деятельности и провести всю организационную работу.

Помимо указанных областей работы в жилищном товариществе работница-хозяйка будет незаменимым работником в домовых санитарных комиссиях, которые, согласно нор-

мального устава жиларендных кооперативных товариществ, должны быть организованы при всех домоуправлениях, но в действительности существуют далеко не везде, а там, где существуют, влачат жалкое существование.

Очевидно, широкие слои населения придают им мало значения. Не приходится, конечно, распространяться о том, как глубоко ошибочен этот взгляд, и какое важное значение в деле охраны общественного здравия имеет санитарное состояние жилых и нежилых помещений и дворовых мест.

Работа санитарных комиссий при домоуправлениях должна заключаться в постоянном наблюдении за чистотой как в местах общего пользования, так и в отдельных квартирах и комнатах. При укоренившейся веками привычке широких масс населения к халатному отношению к чистоте такое постоянное, неустанное наблюдение за чистотой является безусловно необходимым. Точно также необходима энергичная пропаганда среди жильцов борьбы за гигиену и санитарное содержание жилищ. Для этой цели члены санкомиссии должны организовать постановку лекций, распространять санитарную литературу, вывешивать соответствующие плакаты и просвещать малокультурных родителей, содействуя им в деле правильного и здорового воспитания детей в подходящей обстановке. В области предупреждения заразных заболеваний санитарные ячейки принимают на себя заботы по своевременному обнаружению заболеваний, по вызову врача, отправке заболевавших в больницу, производству дезинфекции и пр. Далее, санитарные комиссии содействуют оспопрививанию, выясняя количество не прививших оспу, посылая санитарному врачу списки их, проводят под руководством врача мероприятия по борьбе с распространением туберкулеза. В случае нахождения в доме больных туберкулезом или сифилисом в заразной стадии его санитарные комиссии принимают меры к предоставлению таким больным отдельных помещений. Одной из серьезнейших задач санкомиссии является также представительство санитарных интересов населения. Члены комиссии изучают с этой целью бытовые условия населения дома, отмечают вредные в санитарном отношении явления и способствуют их устранению, побуждая домоуправления к про-

изводству ремонтных работ, способствующих улучшению санитарного состояния дома, заботясь о сохранении и расширении зеленых насаждений и пр.

Нетрудно убедиться, что со всеми этими задачами женщина-домашняя хозяйка может справиться несравненно лучше, чем занятый весь день на фабрике или на заводе мужчина. Домашняя хозяйка, проводя значительную часть дня в стенах дома, легко может видеть все санитарные недочеты, от которых она к тому же и страдает больше, чем проводящий день вне дома мужчина.

Женщина поэтому должна взять на себя организацию домовых санитарных ячеек и принимать деятельное участие в их работе.

Все указанные выше работы по домоуправлению организацию общественных кухонь, столовых, прачечных яслей, работу в санитарных ячейках женщина сможет выполнять наиболее успешно в том случае, когда ей будет предоставлена возможность участия в управлении домом, т.-е., когда в правлении жилтоварищества будет представительница женского населения дома. Женщины должны иметь это в виду.

II. Жилищно-арендное товарищество.

Ц. Рысс.

Отличительные черты жилищно-арендного кооператива и как его организовать.

Согласно 1 статьи постановления ЦИК и СНК СССР от 19 августа 1924 г., „гражданам союза ССР для удовлетворения жилищной нужды предоставляется добровольно об'единяться в жилищные кооперативные товарищества". Ст. 3 того-же постановления указывает, что „жилищно-арендные кооперативные товарищества организуются в целях использования муниципализированных домовладений, предоставленных им в наем органами местного хозяйства".

Эти две выдержки из постановления от 19 августа показывают, что 1) ЖАКТ—возникают на основе добровольного об'единения граждан, стало быть, они—организации общественные, а не административные, 2) ЖАКТ образуется в целях социально-бытовых—„для удовлетворения жилищной нужды" и в целях хозяйственных—„для использования муниципализированных домовладений", 3) ЖАКТ являются арендаторами государственного имущества (муниципализированных домовладений) у представляющих в данном случае государство органов местного хозяйства.

Как всякая общественная организация, и жилищно-арендное кооперативное товарищество может возникнуть только по свободному соглашению группы граждан, проживающих в муниципализированном доме.

Для того, чтобы этого соглашения добиться, нужно, чтобы идея жилищно-кооперативного управления домом имела преимущества перед другими способами управления домовым хозяйством, и чтобы эти преимущества были населением осознаны.

В чем же эти **преимущества**?

Основной невыгодой проживания в муниципализированном доме с точки зрения интересов граждан, населяющих эти дома, является неуверенность в более или менее длительном сохранении за ними этого права. Несмотря на то, что законодательство в части выселения граждан из занимаемых ими квартир сейчас чрезвычайно смягчено, все же, в конце концов, за отделом местного хозяйства, непосредственным распорядителем жилой площадью данного дома, всегда остается право производить если не выселение из квартир, то переселение, уплотнение и т. д. Разумеется, в кооперированном доме этого нет. Таким образом у жильцов муниципализированных зданий нет все же достаточно прочной гарантии в сохранении за ним права на занимаемую ими жилую площадь. Правда, у них есть как-будто одно большое преимущество: не имея никаких забот по управлению домовым хозяйством, они свои обязанности в отношении квартиры вполне исчерпывают аккуратным внесением причитающейся с них по закону квартирной платы.

Но есть ли это преимущество?

Разберемся в этом вопросе, начиная с последнего момента.

Действительно, нормы квартирной платы в настоящий момент настолько низки, что с точки зрения материальной выгоды жильцы муниципализированных домов имеют совершенно неоспоримое преимущество перед членами ЖАКТ, где, как мы это увидим далее, материальных тягот несколько больше. Эта квартирная плата поступает в общую кассу Отделов Местного Хозяйства, которые расходуют ее не специально на нужды данного домовладения и даже не специально на ремонты домов, а в соответствии со своим общим финансовым планом, в который включаются расходы по благоустройству, починке мостовых, уходу за зелеными насаждениями в городе и т. д. и т. п. Это—одна сторона дела.

Нормы квартирной платы, повторяем, чрезвычайно низки, и ни в какой мере не могут удовлетворить подчас даже потребностей зданий в мелком текущем ремонте и в содержании домовой администрации (дворник, зав. дом. и пр.). О капитальном ремонте и говорить не приходится. Все это приводит к тому, что фактически Отделы Местного Хозяйства

не справлялись до сего времени с задачей хотя бы поддержания муниципализированного фонда в том состоянии, в каком он им достался по наследству.

На ком же такое положение вещей непосредственно отражается? Ясно—на потребителе этих квартир, жильце муниципализированного домовладения. Таким образом, имея видимое преимущество в том, что материальное бремя по проживанию в муниципализированном доме невелико, жилец этого дома по существу мог пользоваться квартирой плохого и, главное, все ухудшающегося качества.

В последнее время в этом вопросе наметился перелом. Ряд весьма ответственных с'ездов, конференций и совещаний констатировал, что политика в отношении квартирной платы должна быть изменена. Система квартирной платы, оставаясь основанной на классовом признаке, должна быть построена в соответствии с общим курсом нашей экономической политики на хозяйственном расчете, на началах самоокупаемости. Квартирная плата должна покрывать не только расходы по текущему ремонту, по содержанию администрации и по оплате всякого рода налогов, но должна включать в себе и элементы амортизации домовладения.

Громадное государственное имущество — жилищный фонд—не должно проедаться, а должно восстанавливаться.

Указанные соображения были положены в основу проекта новой квартирной платы, который в настоящее время находится на рассмотрении в высших правительственных органах и который, возможно, к моменту выхода в свет этого сборника будет уже действующим законом.

Таким образом, то важнейшее преимущество, которое имела квартира в муниципализированном доме—ее чрезвычайная дешевизна—отпадает.

Перейдем к сравнению жилищно-кооперативных товариществ с жилищными товариществами не-кооперативными, при чем для сравнения возьмем московские жилищные товарищества, по образцу которых действуют, по преимуществу, и все провинциальные.

Основной предпосылкой для передачи дела управления домовым хозяйством в руки коллективов жильцов явилось то соображение, что управление множеством распыленных

хозяйств в централизованном порядке оказалось невозможным. Дома постепенно разрушались, средств на их восстановление не было, аппараты коммунхозов были невероятно разбухшие, бесчисленное множество конфликтов, назревавших между жильцами домов, разрешались наспех и не всегда обдуманно. Все это побудило встать на путь децентрализации домового хозяйствования и передачи этого дела самому населению. Но Отделы Местного Хозяйства опасались сразу же упустить из своих рук инициативу. Этим, очевидно, и об'ясняется то обстоятельство, что существующие сейчас повсеместно жилищные товарищества являются столь несовершенными в организационном отношении, являются межеумочной, промежуточной формой полуадминистративного, полуколлективного управления домовым хозяйством, как было указано раньше.

В самом деле, и в положении об этих жилищных товариществах и в нормальном уставе их красной нитью проходит мысль о безусловной подведомственности и подконтрольности органам местного хозяйства как самих товариществ, так и их об'единений—союзов.

Приведем некоторые, наиболее характерные, выдержки из этих законоположений.

В § 4 положения о жилищных товариществах, утвержденного президиумом Моссовета 6 декабря 1924 г., читаем: МУНИ или Уисполком, по принадлежности, регистрирует жилищное т-во. § 5 того же положения: с момента регистрации жилищное товарищество считается возникшим, является юридическим лицом, может избрать временное правление, которому МУНИ или Уисполком м о г у т дать разрешение на управление владением—впредь до решения вопроса о передаче домовладения в аренду. В случае отказа в передаче домовладения в аренду, жилищное товарищество считается неорганизовавшимся. § 12. Жилищные товарищества обязаны: а) исполнять все постановления Московского Совета, р а с п о р я ж е н и я М У Н И и постановления Уисполкомов. § 15. МУНИ и Уисполкомы имеют право н а д з о р а и к о н т р о л я над деятельностью жилищных товариществ. § 22. Союзы жилищных товариществ п о д к о н т р о л ь н ы МУНИ и Уисполкомам и подчиняются всем их распоряжениям и указаниям.

Согласно нормального устава жилищного товарищества, утвержденного президиумом Моссовета 10 марта 1924 г., товарищество обязано соблюдать все постановления Московского Совета, а также распоряжения МУНИ, которому товарищество подконтрольно, а согласно § 24 этого устава правление обязано не позднее, как через три дня после своего избрания, представить список членов правления и ревизионной комиссии МУНИ на утверждение. Жалобы на неправильность производства выборов подаются в МУНИ в течение пяти дней со дня выборов. Если МУНИ, проверяя жалобу, признает неправильность выборов, то оно в праве предложить правлению в недельный срок созвать вторичное общее собрание для переизбрания правления и ревизионной комиссии.

МУНИ на неопределенное время может быть введено в состав правления товарищества и ревизионной комиссии дополнительно до $1/3$ всего состава членов правления и ревизионной комиссии.

Наконец, товарищество прекращает свое существование: по постановлению президиума Моссовета РК и КД (читай— МУНИ—*Ц. Р.*). По ликвидации дел товарищества остаток средств, отчетность и все дела товарищества ликвидационная комиссия сдает в МУНИ в фонд на восстановление жилищной площади.

Как видно из приведенных выдержек, в жизни таких жилищных товариществ весьма мало остается места для выявления самодеятельности их членов. Тут самодеятельность поставлена в такие узкие рамки, что не будет преувеличением сказать, что жилищные товарищества этого рода являются попросту филиалами МУНИ.

Совершенно другое дело — положение о жилищной кооперации от 19 августа 1924 года и нормальный устав ЖАКТ.

Согласно статьи 12 Положения, „отношения ЖАКТ с органами местного хозяйства определяются договорами, заключенными между ними“. Ст. 4 нормального устава говорит по этому поводу: „отношения товарищества с . . . . . . Отделом Местного Хозяйства определяются заключенным между ними арендным договором на домовладение.

Товарищество обязано предоставлять . . . . . . Исполнительному Комитету возможность осуществлять контроль над выполнением т-вом принятых им на себя по договору с . . . . . Отделом Местного Хозяйства обязательств, а также над правильным использованием товариществом жилой площади домовладения“ (в части выполнения обязательных норм—*Ц. Р.*).

Отсюда ясно, что вне пределов арендного договора с органом местного хозяйства жилищно-кооперативное товарищество в праве и может развивать свою работу на основе широкой активной самодеятельности своих членов. Другие правила и положения дают этой самодеятельности большой простор.

Остановимся прежде всего на хозяйственных возможностях. Основа всякой хозяйственной деятельности заключается прежде всего в финансах данной организации, и, во-вторых, в живой заинтересованности в развитии и успехах ее со стороны членов.

Что касается последнего, то, конечно, и в кооперативных и в не-кооперативных товариществах заинтересованность членов в сохранности и в улучшении их жилищ одинаковая. Правда, в то время, как в не-кооперативных товариществах распределение жилой площади и „разрешение жилищных конфликтов“ есть компетенция правления (ст. 29 нормального устава жилищного товарищества), в кооперативных товариществах „утверждение плана распределения помещений между членами“ подлежит „непременному разрешению общего собрания“ (ст. 22 п. „с“ нормального устава ЖАКТ). Это значит, что наиболее важный и жизненный вопрос разрешается в кооперативных товариществах на более справедливых началах.

Но вернемся к вопросу о финансовой системе в том и другом виде жилищных товариществ.

В не-кооперативных товариществах финансовой базой являются (§ 14 нормальн. устава): а) единовременные взносы, б) квартирная плата, в) разного рода доходные статьи, разрешенные существующими и могущими быть изданными постановлениями, и г) добровольные взносы. Всем известно, что из всех перечисленных только квартирная плата

является действительно реальным и ощутительным источником средств. Все другие либо чрезвычайно мизерны, либо отсутствуют в громадном большинстве случаев.

В то же время в кооперативных товариществах помимо всех этих источников существует еще один—паи членов. Правда, размер пая законом ограничен; он не должен превышать 20 руб. (ст. 9 Положения о жилищной кооперации), но зато количество паев, могущих быть приобретенными каждым членом, неограничено (ст. 10 Полож.).

Отсюда явствует, что члены товарищества, заинтересованные в улучшении дома, в котором они имеют обеспеченную за собой на длительный срок существования арендного договора (а по существу и навсегда, ибо договор несомненно, почти всегда будет возобновляться) квартиру, могут усиливать оборотные средства и расширять его финансовую базу, приобретая кратное количество установленных в товариществе паев.

Кроме того, кооперативные товарищества имеют перед не-кооперативными то преимущество, что они располагают значительно большими кредитными возможностями. Кредитные учреждения в вопросе предоставления кредита организациям руководствуются, конечно, в первую очередь соображениями об их кредитоспособности и, разумеется, кредитоспособность не-кооперативных товариществ, которые никакого обезпечения кредита, кроме своей квартирной платы, представить не могут, весьма ограничена. Кооперативные же товарищества могут помимо тех же источников, которыми располагают не кооперативные, и помимо своих паев, пред'явить дополнительную ответственность своих членов в 5-кратном размере их паевых взносов (ст. 11 Полож. о жилищной кооперации). Это обстоятельство значительно усиливает кредитоспособность ЖАКТ.

Система образования паевых капиталов в ЖАКТ ценна для их членов еще и тем, что по существу те хозяйственные и культурные улучшения жилищ, которые этим товариществам доступны, производятся в конечном счете не за счет этих жильцов.

Паи в ЖАКТ, как и во всех кооперативных организациях, являются собственностью члена, их внесшего. В слу-

чае выбытия или исключения члена из товарищества, все его паевые взносы возвращаются (ст. 11 норм. устава ЖАКТ). Товарищество, произведя с помощью этих паев оборот, может сделать тот или иной ремонт, но самые паи остаются неприкосновенными. Таким образом, создается мощный стимул ко внесению членами товарищества лишних, кроме одного обязательного, паев.

В не-кооперативных же товариществах все так называемые „добровольные взносы", к помощи которых эти товарищества, главным образом, и бывают принуждены прибегать, возврату не подлежат. Благодаря этому указанный стимул отпадает, и отпадает вместе с тем и возможность развития хозяйственной деятельности жилищных товариществ.

Наконец, при учете финансовых возможностей жилищно-кооперативных товариществ надо принять в соображение и то, что они входят первичными звеньями в единую мощную систему жилищной кооперации. Внося часть своего паевого капитала в союз в качестве пая товарищества, также подлежащего возврату, жилищно-кооперативные товарищества тем самым создают возможности для союза ведения хозяйственно-заготовительной деятельности по обслуживанию своих членов—первичных ячеек. Если и в отдельном товариществе паи с дополнительной ответственностью могут служит достаточной базой для успешной хозяйственной деятельности, то, будучи собранными в союзе, эти паи открывают гораздо более широкие перспективы.

Практика хозяйственной деятельности городских союзов жилищной кооперации в ряде городов (Ленинград, Одесса и др.) дает полное основание сказать, что жилищно-кооперативная система проявила себя в такой же мере жизненной, как и другие виды кооперации.

Кроме указанных преимуществ, жилищно-арендные кооперативные т-ва на основании циркуляра НКВД от 26/IX—за № 434, инструкции № 171 от 25 марта 1925 г. и других указаний центра пользуются целым рядом льгот налогового, формально-правового характера и проч.

Все это с очевидностью указывает на громадное преимущество кооперативной формы управления домовым

хозяйством перед всеми другими как с точки зрения сохранности государственного жилищного фонда, так и с точки зрения населения. Это последнее преимущество было следующим образом отмечено в резолюции Всесоюзной конференции жилищной кооперации:

„Жилищная кооперация, вызванная к жизни в момент самого острого жилищного кризиса и явно обнаруживавшегося разрушения государственного жилищного фонда, сумела в значительной степени процесс разрушения приостановить и уменьшить остроту жилищного кризиса. Деятельность жил. кооперации, проходящая путем широчайшего привлечения всех трудящихся к делу сохранения, ремонта и восстановления жилой площади, является в то же время наиболее верной гарантией проведения классовой политики в распределении жилой площади . . . “

В начале настоящей статьи мы указали, что первой и важнейшей задачей инициативной группы, образовавшейся в муниципализированном доме, является ознакомить население с преимуществами жилищно-арендной кооперации. После того, как лица, входящие в инициативную группу, сами хорошо эти преимущества усвоили, они должны, путем созыва общего собрания, ознакомить с ними постоянных жильцов. На общем собрании один из членов инициативной группы должен прочесть доклад, при чем, если к тому представляется возможность, хорошо бы пригласить на такое собрание инструктора из городского союза жилищной кооперации.

Но предварительно инициативной группе следует на этом собрании ознакомить жильцов с нормальным уставом жилищно-арендного кооперативного товарищества (см. справочный отдел в конце книги) и заслушать мнение собравшихся о нем. Возможно, что у некоторых из них явится мысль о необходимости тех или иных изменений или дополнений к уставу. В таком случае инструктор или инициативная группа должны сделать соответствующие раз'яснения в том смысле, не расходятся ли предлагаемые дополнения с Положением от 19 августа о жилищной коопе-

рации, из рамок которого эти нормальные уставы не могут выходить. Затем на собрании необходимо выявить, сколько в доме живет граждан, пользующихся избирательными правами в советы. Это необходимо потому, что ст. 5. Положения о жилищной кооперации требует, чтобы число граждан, составляющих жилищно-кооперативное т-во, было „н е м е н е е половины числа проживающих в данном домовладении лиц, пользующихся избирательным правом".

Мы указываем на необходимость предварительного выявления количества лиц, правомочных образовать ЖАКТ, для того, чтобы инициативная группа на общем собрании, на котором часть из таких жильцов (особенно в большом доме) может отсутствовать, могла легко ориентироваться в реальном соотношении сил и мнений.

Итак, на общем собрании правомочных граждан по заслушании доклада о жилищно-арендной кооперации инициативная группа вносит предложение „признать желательным организацию жилищно-арендного кооперативного товарищества в доме № . . . по ул. . . . . . и поручить т.т. . . . . оформление его". (Форма № 1). Мнение собравшихся по этому поводу сразу определит судьбу будущего ЖАКТ. Если в их среде будет колебание, голоса резко разделятся, то в некоторых случаях, пожалуй, лучше будет отложить окончательное решение и повести агитационно-раз'яснительную работу более глубоко. Если же собравшиеся проявят единодушие и значительным большинством выскажутся за образование ЖАКТ, то это решение с совершенно точным указанием количества голосов „за" и „против" него должно быть запротоколировано. В протоколе следует также указать на согласие жильцов с предлагаемой редакцией устава. Тут можно рекомендовать личную роспиську каждого присутствовавшего на самом протоколе общего собрания при небольшом числе жильцов. Если жильцов в доме много, то желательно приложить к протоколу лист присутствовавших на собрании. Необходимо далее помнить, что в домах, где правомочных жильцов менее 10, самостоятельное ЖАКТ организовано быть не может, и жильцам такого дома для приобщения к жилищной кооперации надо влиться в состав ближайшего товари-

щества или об'единиться с одним или двумя такими же небольшими коллективами для создания единого более или менее крупного арендно-кооперативного товарищества. Такое ограничение в законе вызвано не чем иным, как желанием воспрепятствовать росту мелких и потому хозяйственно-нецелесообразных организаций.

Общее собрание жильцов, вынесши решение об организации ЖАКТ поручает нескольким своим членам (3—5 человекам) провести оформление товарищества. Эта группа, которая может быть названа временным правлением, в первую очередь связывается со всеми учреждениями, которые должны принять участие в оформлении товарищества.

В городах, где имеется союз жилищной кооперации, в первую голову надо связаться с союзом; там, где его нет— с отделом местного хозяйства. Первое дело, которое будет связывать организующийся коллектив с этими организациями, это—юридическое оформление товарищества, которое заканчивается регистрацией устава.

Ст. 2. Инструкции НКВД № 171 от 25 марта 1925 г. говорит:

„Жилищно-арендные кооперативные товарищества регистрируются в местном союзе жилищной кооперации, а при отсутствии такого союза—в отделе местного (коммунального) хозяйства. Для регистрации требуется представление протокола общего собрания жильцов об образовании товарищества и устав товарищества.

В регистрации не может быть отказано, если соблюден п. I настоящей инструкции (о количестве лиц, необходимых для образования товарищества), и если устав товарищества соответствует нормальному уставу жилищно-арендного кооперативного товарищества, утвержденному НКВД, НКТ, НКЮ".

Нами подчеркнуто место этой статьи, где говорится об условиях, при наличии которых в регистрации товарищества, т.-е. в его оформлении, не может быть отказано. Мы остановились на этом моменте потому, что иногда, в силу тех или иных формальных соображений, отдельные коммунхозы в регистрации кооперативных уставов отказывают. Сделанное выше указание устанавливает п р а в о коллек-

тива требовать оформления его именно на кооперативных началах, из чего следует, что в случае отказа в регистрации необходимо апеллировать в высшие инстанции, опротестовывать отказ и настаивать на этом своем праве.

Выше мы указали, что для регистрации товарищества надо представлять устав. Для того, чтобы это сделать, разумеется, не следует сочинять новой редакции устава. Нужно достать экземпляр нормального устава—обычно они всегда имеются в виде маленьких напечатанных книжек в союзе или в коммунхозе—и приспособить его к условиям данного коллектива. Это значит, что надо заполнить пробелы, имеющиеся в ряде статей его (1, 4, 5, 9, 32). Все эти пробелы за исключением одного в ст. 1 требуют лишь указания местонахождения товарищества и наименования местных органов, с которыми товарищество будет сталкиваться в своей работе. В первой же статье, помимо этого, надо указать будущее наименование самого ЖАКТ („Звезда", „Красный Октябрь", „Новый быт" и т. п.).

По приспособлении устава дальнейшим шагом временного правления должна явиться подача заявления о регистрации товарищества (см. форму № 2). К заявлению должны быть приложены: 1) два экземпляра устава, 2) один экземпляр протокола общего собрания и 3) один экземпляр списка всех жильцов дома (см. форму № 3). Устав и заявление должны быть подписаны не менее чем 10 жильцами дома, которые являются формально учредителями товарищества.

С момента регистрации ЖАКТ пользуется всеми правами юридического лица, главнейшие из которых перечислены во 2-й ст. нормального устава. Этим же заканчивается предварительная стадия осуществления ЖАКТ, после которой товариществу необходимо выработать свои главнейшие организационные формы.

Для этого в ближайшие после регистрации дни, надо созвать первое учредительное собрание. Эти дни следует использовать для привлечения всех остальных жильцов в состав т-ва. Оповестив население дома о том, что устав товарищества зарегистрирован, надо предложить жильцам, не попавшим в число учредителей, подавать заявления

временному правлению о желании вступить членами в товарищество (форма № 4).

Повестку учредительного собрания можно рекомендовать следующую[1]): 1) сообщение временного правления о регистрации устава, 2) об открытии действий товарищества, 3) утверждение новых членов т-ва, 4) установление размера пая и вступительного взноса, 5) установление размера дополнительной ответственности, 6) о вступлении товарищества членом в союз жилищной кооперации, 7) об аренде домовладения и примерных условиях договора с отделом местного хозяйства, 8) о кредитовании товарищества, 9) выборы органов управления товарищества: а) правления, и б) ревизионной комиссии.

Перечисленные выше вопросы определяют, собственно, совокупность важнейших задач, которые молодому коллективу надо разрешить в первую очередь.

Остановимся на третьем и четвертом пункте повестки.

Положение о жилищной кооперации в п. 9 устанавливает предельный размер вступительного взноса в 1 рубль, а предельный размер пая в 20 руб., при чем рассрочка последнего допускается до одного года.

Размер вступительного взноса особого обсуждения не может вызвать: он не велик, и можно, конечно, рекомендовать предельного его размера не уменьшать. Размер пая, ввиду его довольно значительной цифры для трудящихся, требует предварительного серьезного обсуждения.

Что следует положить в основу определения размера пая? Конечно, в первую голову потребности дома по ремонту, и затем платежеспособность населения дома.

Прежде чем предложить общему собранию тот или иной размер пая, временному правлению придется прикинуть, во сколько может обойтись этот необходимый ремонт и сообразить необходимый размер пая, который при учете дополнительной ответственности дал бы возможность при современных условиях кредита этот ремонт произвести. Повторяем, при этом надо принять в соображение и пла-

---

[1]) Примерный образец протокола учредительного собрания—см. форма № 5.

тежеспособность населения дома для того, чтобы, заключая арендный договор с коммунхозом, не нагрузить на товарищество и членов его непосильной материальной тяготы и взять на себя лишь ту совокупность обязательств, которую товарищество сможет выполнить. Далее и временным правлением и всеми членами ЖАКТ должно быть твердо усвоено, что от размера дополнительной ответственности зависит размер допустимого кредитования. А раз это так, то лучше всего при всех обстоятельствах допускать максимальный размер ее, т.-е. пятикратный, тем более, что риск при этом для членов товариществ не так уже велик. При максимальном размере пая в 20 р. и при максимальном размере ответственности этот риск ограничивается 100 рублями. Между тем активное участие всех членов т-ва в делах его, тщательное обсуждение и осторожность при решении вопросов о всякого рода хозяйственных мероприятиях вполне гарантируют т-во и членов от опасности эту дополнительную ответственность понести.

В связи с этим вопросом следует остановиться на п. 8 повестки, ставящем на обсуждение первого учредительного собрания вопрос о кредитовании т-ва. В большинстве случаев, конечно, т-ву с первых же шагов его деятельности не придется получать кредит. До этого ему надо будет заключить договор об аренде, пройти еще ряд подготовительных стадий и т. д.. Но в первом же учредительном собрании целесообразно, на-ряду с установлением общей финансовой структуры т-ва, принять с точки зрения чисто формальной решение о предоставлении правлению права кредитоваться в пределах известной точно определенной суммы. Во-первых, это необходимо даже для предварительных переговоров с кредитными учреждениями и, во-вторых, может пригодиться при заключении арендного договора, когда вопрос о сдаче т-ву дома в аренду в главном будет стоять в связи с финансовой мощью т-ва.

Вопрос о вступлении т-ва в союз особых пояснений не требует, ибо роль и значение союзной системы кооперации была уже освещена выше.

Наконец, предметом обсуждения учредительного собрания является вопрос об аренде домовладения. Мы уже ука-

зывали, что помимо общих обязанностей, возлагаемых договорами на т-во, они обязываются еще коммунхозами произвести известный ремонт в определенный срок. Это, собственно, и должно явиться предметом обсуждения собрания.

Временное правление должно приблизительно определить, какой размер обязательств по ремонту т-во сможет на себя взять, и тот или иной вывод свой предложить собранию принять в качестве директив, которыми избранное постоянное правление должно будет руководствоваться при заключении договора об аренде с коммунхозом.

Первым организационным мероприятием постоянного правления должно явиться заключение договора с коммунхозом [1]).

Руководствуясь данными общим собранием директивами, правление должно будет отстаивать интересы т-ва перед коммунхозом и добиваться применения льгот в максимальном размере. Характер этих льгот и порядок предоставления их указан в уже цитированной нами инструкции НКВД № 171 от 25 марта. Из этих льгот наиболее важными являются: снижение арендной платы за домовладение, особенно если т-во обязывается произвести большой ремонт, и сдача т-ву домовладения вместе с торговыми и складочными помещениями, если таковые имеются. Доход с этих помещений при умелой их эксплоатации должен послужить весьма серьезным источником средств для т-ва.

Этим, собственно, заканчивается организационный период существования жилищно-арендного кооперативного товарищества. Дальнейшая деятельность правления должна быть направлена по линии налажения делопроизводства и отчетности, энергичного собирания паевых и вступительных взносов, разработки плана ремонта и связанного с ним финансового плана, получения кредита, вхождения в союз жилищной кооперации и т. д., и т. д..

Коснемся вкратце порядка перехода существующих жилищных товариществ на кооперативный устав. Этот порядок в основных чертах указан в инструкции НКВД № 171

---

[1]). Образцы заявления в коммунхоз и арендного договора—см. формы 6 и 7.

в п. 10. Но прежде, чем этот переход осуществлять, опять-таки нужно провести агитационно-раз'яснительную кампанию о преимуществах кооперативной формы управления перед не-кооперативной.

В указанном 10 пункте инструкции говорится, что „не-кооперативные т-ва могут переходить на нормальный устав по принятии об этом постановления общим собранием членов, с соблюдением п.п. 1 и 2 настоящей инструкции". Это означает, что не менее половины количества правомочных членов т-ва должны из'явить согласие на переход на нормальный устав. Если эти 50% голосов не завоеваны группой членов, желающих осуществить переход на нормальный устав, ЖАКТ не может быть организовано.

По принятии общим собранием постановления о переходе на нормальный устав уполномоченная на осуществление этого перехода группа лиц подает заявление о переходе на тех же основаниях, как и при организации нового жилищно-арендного кооперативного т-ва, т.-е. прилагает к заявлению устав, копии протоколов общего собрания и списки жильцов[1]). Одновременно с этим, согласно той же 10 статьи инструкции № 171, необходимо сообщить соответствующему губисполкому о подаче коллективом жильцов регистрирующим органам (союзу или Отделу Местного Хозяйства) заявления о переходе на нормальный устав[2]). Если в течение двухнедельного срока со стороны губисполкома не последует возражения, эти регистрирующие органы о б я з а н ы зарегистрировать нормальный устав в общем порядке.

В примечании к ст. 10 инструкции имеется указание, что в случае принятия губисполкомом специального постановления о том, что переход на нормальный устав допускается без сообщения ему об этом в каждом отдельном случае, упомянутого выше заявления подавать не следует. Но это означает, что прежде, чем подавать заявление в союз или коммунхоз о регистрации нормального устава, уполномоченным коллектива надо будет выяснить, имеется ли такое постановление или нет.

---

[1]) Образцы протокола и заявления—см. формы 8 и 9.

[2]) Образец сообщения—см. форма 10.

По регистрации нормального устава коллективу жильцов придется, конечно, переизбрать правление и перестроить свои организационные формы на кооперативный лад в соответствии с теми общими указаниями, которые были даны в настоящей статье по отношению к вновь организующимся ЖАКТ.

Жилищно-арендная кооперация это—новая могучая сила, которая призвана разрешить в известной доле жилищный кризис, упорядочить дело управления домовым хозяйством и создать предпосылки для строительства быта на коллективистических началах. Столь важная задача требует от всех участников кооперации высокой степени сознательности и ответственности и, главное, чрезвычайной четкости в своей работе.

Форма № 1.

ПРОТОКОЛ

Общего собрания жильцов дома № . . . . . по . . . . ул.
„ . . . " . . . . 1925 г.

Председатель . . . . . Секретарь . . . . .

Слушали:	Постановили:
1. Доклад т. . . . . . . о роли и значении жилищно-арендной кооперации и ее организационных формах.	1. Организовать жилищно-арендное кооперативное товарищество.
2. Проект устава т-ва и раз'яснения инструктора . . . . союза жилищной кооперации по нормальному уставу ЖАКТ.	2. Устав в предлагаемой редакции одобрить и присвоить организующемуся т-ву наименование „Новый Быт".
3. Выборы временного правления.	3. Избрать в качестве уполномоченных коллектива жильцов (временное правление) т.т. . . . . поручив им в кратчайший срок провести в соответствующих органах юридическое оформление т-ва.

Председатель

Секретарь

Участники собрания 1) . . . .
2) . . . .
3) . . . .

Примечание 1: Вместо подписей всех участников собрания может быть приложен лист расписок присутствовавших.

Примечание 2: Если на собрании голоса раскололись, следует указать точное соотношение голосов.

Форма № 2.

В . . . . Союз Жилищной Кооперации / Отдел Местного Хозяйства

Учредителей жилищно-арендного кооперативного т-ва „Новый Быт", поименованных в прилагаемом списке.

Заявление.

Представляя при сем: 1) два экземпляра устава жилищно-аредного кооперативного т-ва „Новый Быт", организуемого коллективом жильцов дома № . . . . . по ул. . . . . 2) один экземпляр протокола общего собрания жильцов и 3) именной список жильцов дома,— просим . . . . Союз Жилищной Кооперации / Отдел Местного Хозяйства представляемый устав зарегистрировать в установленном порядке и выдать нам экземпляр такового с пометкой о произведенной регистрации.

На представительство наших интересов и на получение устава уполномачиваем т.т. . . . .

„. . . ." . . . . 1925 г.

город . . . .

Подписи

(не менее 10 человек).

Форма № 3.

Поименный список

жильцов дома № . . . . по . . . . ул. . . . . .

№№ по порядк.	Фамилия, имя и отчество	Возраст	Соц. полож.	Партийность	Состоит ли в проф. союзе и в каком
	Учредители т-ва				
1					
2					
3					
	и т. д. не менее десяти				
	Прочие жильцы				
16					
17					
	и т. д.				

Примечание: 1. В списке должны быть указаны все без исключения жильцы дома, включая и детей.

Примечание 2: Список должен быть заверен органом милиции на основании домовой книги прописки.

Форма № 4.

Временному Правлению Жилищно-Арендного Кооперативного Т-ва „Новый Быт“.

. . . . (имя, фамилия и отчество жильца).

Заявление.

Заявляя о своем знакомстве с уставом т-ва и о согласии подчиняться его правилам, прошу поставить на учредительном собрании вопрос о приеме меня в члены т-ва.

Подпись .

Примечание: Такие заявления должны подавать жильцы дома, не вошедшие в состав учредителей товарищества.

Форма № 5.

ПРОТОКОЛ № 1

Учредительного Собрания Членов Жилищно-Арендного Кооперативного Т-ва „Новый Быт“ 1 мая 1925 г.

Председатель . . . .

Секретарь . . . .

Слушали:	Постановили:
1. Утверждение повестки собрания.	1. Предлагаемую временным правлением повестку утвердить.
2. Сообщение временного правления о регистрации устава т-ва.	2. Сообщение временного правления о регистрации устава т-ва принять к сведению и одобрить деятельность временного правления.
3. Об открытии действий т-ва.	3. Считать т-во открывшим свои действия с 1 мая 1925 г.
4. Утверждение новых членов т-ва.	4. Утвердить членами товарищества следующих т.т. 1) . . . . 2) . . . . и т. д.
5. Установление размера вступительного взноса и пая.	5. а) установить размер вступительного взноса в 1 рубль. б) Установить размер пая в 10 руб. в) Допустить с разрешения в каждом отдельном случае правления рассрочку паевых взносов до 5 месяц.
6. Установление размера дополнительной ответственности.	6. Установить дополнительную ответственность членов т-ва по обязательствам т-ва в пятикратном размере пая.

Слушали:	Постановили:
7. О вступлении т-ва членом в . . . . . . союз жилищной кооперации.	7. Признать необходимым вступление т-ва членом в . . . . союз жилищной кооперации; поручить правлению оформить вступление.
8. Об аренде домовладения и примерных условиях договора с . . . . . Отделом Местного Хозяйства.	8. Одобрить намеченные временным правлением условия договора с . . . . Отделом Местного Хозяйства и поручить правлению оформление его.
9. О кредитовании т-ва.	9. Разрешить правлению кредитоваться на нужды ремонта дома в Городском банке в сумме до 500 рублей.
10. Выборы органов управления т-ва.	10. 1) Избрать правление из трех членов в составе: 1) . . . . 2) . . . . . 3) . . . . 2) Кандидатами в члены правления избрать 1) . . . . . 2) . . . . 3) Избрать ревизионную комиссию из трех членов в составе: 1) . . . . 2) . . . . . . и 3) . . . . 4) Кандидатами в члены ревизионной комиссии избрать: 1) . . . . 2) . . . .

Председатель . . . .

Секретарь . . . .

Члены Собрания: 1) . . . .

2) . . . .

3) . . . .

и т. д.

Форма № 6.

В . . . . Отдел Местного Хозяйства,

Правления Жилищно-Арендного

Товарищества . . . .

. . . .

Заявление.

Представляя копии устава Т-ва и протоколов общего собрания о выборах правления и о принятии в аренду домовладения по . . . . просим предоставить нам в арендное пользование в порядке ст. 154 Гр. Код. означенное домовладение и заключить с нами соответствующий договор.

„ . . . “ . . . . 1925 г.

Председатель Правления   Члены Правления

Форма № 7
проект.

ДОГОВОР.

1925 года . . . . . . мес. . . дня. Мы, нижеподписавшиеся . . . . Отдел Местного Хозяйства, именуемый ниже ОМХ, в лице . . . . с одной стороны, и Правление Жилищно-Арендного Кооперативного Товарищества . . . ., именуемое ниже ЖАКТ, в лице . . . . с другой стороны, действующего на основании устава, зарегистрированного в . . . . от . . . . мес. . . дня 1925 года за № . . . . . и постановления Общего Собрания членов ЖАКТ от . . . . за № . . . . заключили настоящий договор в нижеследующем:

1) ОМХ сдал, а ЖАКТ принял в арендное пользование для улучшения жилищных условий своих членов и предоставления им жилых и иного назначения помещений на . . . . летний срок, считая от сего числа и по . . . . 1937 года домовладение, находящееся в гор. . . . . . . по . . . . ул. под № . . . . . , подробно охарактеризованное в прилагаемом передаточном акте;

2) ЖАКТ обязуется сданное ему домовладение поддерживать своими средствами в исправном виде, производя необходимые ремонтные работы и принимая меры против разрушения имущества, а равно обязуется выполнять все функции по административному заведыванию домовладением, принимая ответственность за выполнение всех обязательных постановлений и законных требований администрации, санитарного и технического надзора по содержанию жилищ. Переделки и капитальные ремонты, меняющие характер и назначение постройки, могут производиться не иначе как с письменного согласия ОМХ.

3) Все торговые, складочные и промышленные заведения, находящиеся в домовладении, входят в настоящий договор и ЖАКТ имеет право таковые помещения сдавать в суб'аренду без предварительного разрешения ОМХ на сроки не долее срока сего договора.

4) За пользование означенным имуществом ЖАКТ обязуется из своих средств уплачивать ОМХ арендную плату в сумме . . . . в год, внося таковую равными частями в следующие сроки . . . . Суммы, затрачиваемые на капитальный ремонт, согласно представляемых актов и исполнительных смет, принимаются к зачету арендной платы.

5) Не позже одного месяца по подписании настоящего договора ЖАКТ обязуется застраховать на имя ОМХ, сданное в аренду домовладение в сумме . . . . рублей и страховой полис сдать в ОМХ для приложения к подлинному договору. Страховая сумма остается в полном распоряжении ОМХ при чем, в случае желания ЖАКТ восстановить погоревшее, ОМХ не может отказать ему в этом, с передачей ему всей страховой премии и возобновлением сего договора на полный его срок.

6) Все государственные, промысловые и прочие налоги и страховые взносы уплачиваются ЖАКТ из своих сумм.

7) За ОМХ остается право контроля по выполнению ЖАКТ принятых на себя по сему договору обязательств по содержанию и ремонту домовладения.

8) В случае нарушения ЖАКТ условий договора, ОМХ может расторгнуть таковой через Народный Суд.

9) По окончании указанного в договоре . . . . летнего срока ЖАКТ имеет право возобновить настоящий договор, а ОМХ не имеет права отказать в этом, если ЖАКТ добросовестно выполняет таковой договор.

10) Передача ЖАКТ прав по настоящему договору кому бы то ни было не разрешается без письменного согласия на это ОМХ.

11) Обоюдным подписанием настоящего договора владение переходит в пользование ЖАКТ, при чем одновременно же обеими сторонами подписывается акт передачи домовладения со всеми принадлежащими имуществами, с приложением к акту характеристики владения.

12) Все споры и иски по настоящему договору подсудны судебным установлениям по месту нахождения ЖАКТ.

13) Юридический адрес ЖАКТ следующий . . . .
. . . .

Все извещения, повестки и сообщения, доставленные по указанному в настоящем пункте сего договора юридическому адресу, считаются законно врученными и ему известными.

14) Гербовый и иные сборы по настоящему договору и его копии оплачиваются ЖАКТ.

15) Подлинный договор остается в делах ОМХ, а Жакт выдается надлежаще заверенная копия его.

Примечание: По договорам в городе Москве кроме того оговаривается условие сдачи десятипроцентной нормы, согласно примечания к ст. 6 Постановления СНК РСФСР от 21 ноября 1924 года (Журн. „Жил. Кооп". № 19—24 г.), если сдача эта будет договорена.

Форма № 8.

ПРОТОКОЛ №. . . . . .

Общего Собрания членов Жилищного Товарищества „Звезда"

„. . ." . . . . 1925 г.

Председатель . . . .

Секретарь . . . .

Слушали:	Постановили:
1. Доклад т. . . . . о роли и значении жилищно-арендной кооперации и о желательности перехода жилищного товарищества на кооперативный устав.	1. Перевести жилищное товарищество на нормальный кооперативный устав.

Слушали:	Постановили:
2. Проект устава жилищно-арендного кооперативного товарищества и раз'яснения инструктора . . . . союза жилищной кооперации по нормальному уставу ЖАКТ.	2. Устав в предлагаемой редакции одобрить. Реорганизующемуся т-ву присвоить наименование „Новый Быт".
3. Выборы уполномоченных по осуществлению перехода на нормальный устав.	3. Для осуществления перехода на нормальный устав избрать в качестве уполномоченных т.т. . . . .

Председатель . . . . . . Секретарь . . . .

Участники собрания:

Примечание 1: Вместо подписей всех участников собрания может быть приложен лист расписок присутствовавших.

„ 2: Если на собрании голоса раскололись, следует указать точное соотношение голосов.

Форма № 9.

В . . . . $\frac{\text{Союз Жилищной Кооперации}}{\text{Отдел Местного Хозяйства}}$

Членов Жилищного Т-ва „Звезда"

Заявление.

Представляя при сем: 1) два экземпляра устава жилищно-арендного кооперативного товарищества „Новый Быт", реорганизуемого из жилищного товарищества „Звезда", находящегося в доме № . . . . по . . . . улице, коллективом его членов, 2) один экземпляр копии протокола общего собрания членов жилищного товарищества и 3) именной список жильцов дома,—просим . . . . $\frac{\text{Союз Жилищной Кооперации}}{\text{Отдел Местного Хозяйства}}$ исключить жилищное товарищество „Звезда" из реестра жилищных товариществ, зарегистрировать представляемый устав в установленном порядке и выдать нам экземпляр такового с пометкой о произведенной регистрации.

На представительство наших интересов и на получение устава уполномачиваем т. т. . . . .

„ . . . " . . . . 1925 г.

Город . . . .

Подписи (не менее 10 человек).

Примечание: Представляя при этом заявлении именной список жильцов дома по форме № 3, во второй графе последнего вместо „учредителей т-ва" надо указать членов реорганизуемого жилищного товарищества (не-кооперативного).

Форма № 10.

В . . . . Губернский (Областной) Исполнительный Комитет (через Отдел Местного Хозяйства)

Уполномоченных членов жилищного товарищества „Звезда“ . . . .
. . . .

Настоящим сообщаем, что ввиду из'явленного общим собранием членов жилищного товарищества „Звезда“ желания перейти на нормальный кооперативный устав, нами подано заявление с просьбой об этом в $\frac{\text{Союз Жилищной Кооперации}}{\text{Отдел Местного Хозяйства}}$.

Подписи уполномоченных
„ . . . “ . . . . 1925 г.
Город . . . . . .

Э. Юнгганс.

Права и обязанности органов управления жилищно-арендных кооперативных товариществ.

Утвержденный 6 марта 1925 года нормальный устав ЖАКТ, зарегистрированный в НКВнуделе 23 марта под № 165, дает общую схему прав и обязанностей органов управления этих первичных кооперативов. Работникам жилищно-арендной кооперации необходимо твердо усвоить и помнить основные принципы и порядок работ этих органов.

Общее собрание открывается председателем правления. По избрании председателя и секретаря собрания, оглашается повестка дня, т.-е. вопросы, подлежащие обсуждению и решению.

Повестка за три дня до собрания должна быть вывешена для общего сведения на видном месте—в под'езде и т. п. В ней должны быть указаны не только день, час и место собрания, но и все вопросы, подлежащие обсуждению; в конце повестки можно поместить „текущие дела“, под каковую рубрику подводятся незначительные вопросы, выявившиеся по ходу работ собрания.

Для учета числа присутствующих и законности собрания перед началом его все присутствующие расписываются на особом листе, отмечая № занимаемой квартиры. Этот

лист впоследствии служит документом о числе участников собрания.

Секретарем собрания ведется протокол, впоследствии вписываемый в книгу или на особые бланки, брошюруемые в книгу; протокол подписывается председателем и секретарем собрания, а также и правлением.

Общее собрание считается законно состоявшимся при наличии не менее $^{1}/_{2}$ всех членов ЖАКТ; если собралось меньше, то не далее 3 дней собирается „вторичное“ общее собрание для рассмотрения т е х ж е вопросов, и это собрание правомочно при каком угодно числе собравшихся членов, о чем в самой повестке должно быть оговорено.

По принятому порядку дня вопросы докладываются правлением или другими докладчиками, обсуждаются, голосуются обычным порядком и принимаются по большинству голосов; однако, целый ряд существенных вопросов, связанных иногда и с существованием товарищества, поименованных в § 21 устава п. п. а, б, в, г, д—принимается лишь по решению $^{2}/_{3}$ всех присутствующих, а вопрос о ликвидации ЖАКТ—требует присутствия на собрании $^{2}/_{3}$ всех членов его и решения также не менее $^{2}/_{3}$ собравшихся. Это квалифицированное большинство до известной степени гарантирует от непродуманных, случайных решений.

При голосовании каждый член ЖАКТ, независимо от имеющихся у него паев, пользуется одним голосом.

Общее собрание есть высший орган управления ЖАКТ, и его решения регулируются и контролируются лишь союзом жилкооперации (§§ 16 и 28 устава). Потому решения законно состоявшегося собрания обязательны для всех членов ЖАКТ и проводятся в жизнь его правлением; к членам ЖАКТ, не подчиняющимся решениям общего собрания, может быть применен § 10 устава, определяющий исключение членов и даже выселение из квартиры. Однако, здесь нельзя не рекомендовать, прежде чем применять этот §, всесторонне продумать столь острую меру и исчерпать все возможности более мирной ликвидации всякого недоразумения в среде кооператоров.

На первом организационном собрании необходимо поставить вопросы: утверждение отчета учредителей и при-

нятых ими членов ЖАКТ (с проверкой прав на членство), прием новых членов, определение числа членов правления и ревизионной комиссии и кандидатов к ним, избрание тех и других; кроме того, если временное правление или учредители достаточно подготовились, то желательно разрешить еще вопросы—о заключении арендного договора на занимаемое домовладение, план действий правления на ближайший период, установление оплаты выборных должностей, размер и порядок уплаты вступительных и паевых взносов, о дополнительной ответственности (вопрос этот важен для более успешного кредитования в банке), план распределения жилой площади, о вступлении в союз и о размерах кредитования.

Если же эти вопросы не подготовлены к докладу или не назначены по об'явленной повестке, то неизбежно назначить для разрешения их второе общее собрание на ближайшие дни, так как это вопросы существенно важные для жизни ЖАКТ.

При ведении общих собраний вообще следует иметь в виду общественное значение органов жилкооперации и их работы и потому очень продуманно относиться к принимаемым решениям, в прениях держаться действительных фактов, избегая всяких резкостей, личных нападок и сведения счетов, а равно не приводя непроверенных сведений, основанных на догадках и сплетнях, так как все это вносит лишь обострение отношений и неправильность выводов, зачастую вредно отражающихся на ЖАКТ в целом.

Особенно осторожно и вдумчиво следует делать выборы правления и ревизионной комиссии. Для этого необходимо предварительно обсудить кандидатуры так, чтобы в состав этих органов вошли люди активные, желающие посвятить часть своего досуга общественной работе, способные добросовестно и честно нести свои обязанности и расходовать скудные средства, располагаемые ЖАКТ, имея в виду, что всякая недобросовестность в этом отношении наносит материальный ущерб не только товариществу, но и самой идее жилищной кооперации.

Здесь уже полезно отметить и вопрос об оплате этих лиц, учитывая, с одной стороны, скудость средств, а с

другой—недопустимость пользоваться бесплатно чужим трудом и временем. Однако, ограниченность места лишает возможности входить в детали вопроса, тем более, что он уже был достаточно освещен в журнале „Жилищная Кооперация“ за 1924 г. в № 11, стр. 32—в статье тов. Розанова.

Общее собрание, как высший орган управления ЖАКТ, рассматривает и разрешает все вопросы, выходящие за пределы прав правления. Кроме того, исключительному его разрешению подлежат вопросы, перечисленные в § 22 устава, из которых наиболее существенные указаны выше, как подлежащие решению на первом собрании. Эти вопросы без решения общего собрания не могут осуществляться. В частности, необходимо решение общего собрания для получения кредита в банках, где требуют копии постановлений о дополнительной ответственности и праве кредитования.

Правление избирается по § 23 устава, сроком на 1 год в числе не менее 3 членов и 2 кандидатов к ним. Однако, общее собрание может избрать и большее число лиц, если желательно, для облегчения их работы, распределить таковую между большим числом исполнителей; но здесь следует оговориться, что часто слишком громоздкое правление бывает вредно для дела, распыляя ответственность и нарушая единство распоряжений, как бы в подтверждение пословицы о семи няньках.

За все возможные убытки, причиненные неправильными действиями, а равно за нарушение административных распоряжений правление несет совокупную ответственность, как за служебное упущение, за исключением того члена правления, который по подобному вопросу своевременно заявил в протоколе заседания свое особое мнение; эта совокупная ответственность всего правления, даже за деятельность каждого отдельного члена его, побуждает последних особенно осознать ответственность за все свои действия и свою общественную работу, требующую высоко-честного отношения к доверенным материальным ценностям, беспристрастного и нелицеприятного разрешения, в порядке законов и устава ЖАКТ, всех недоразумений и вопросов, возникающих с членами товарищества, и постоянной готовности дать исчерпывающие об'яснения и отчет в своей

деятельности не только ревизионной комиссии и общему собранию, но даже в необходимых случаях и отдельным членам ЖАКТ.

Постановления правления имеют силу при наличии в заседании 3 членов (отсутствующие замещаются кандидатами), при чем решения принимаются по большинству голосов и излагаются в протоколе (в особой книге) за подписью всех присутствующих; здесь же в книге должны излагаться и особые мнения членов правления.

По кооперативной практике кандидаты в члены правления участвуют в заседании с совещательным голосом, а когда замещают отсутствующего члена, то с решающим голосом; участие в заседаниях кандидатов, а равно и членов ревизионной комиссии желательно и необходимо, чтобы быть всегда в курсе всех дел товарищества и принятой тактики правления, что облегчает обревизование и иногда может предупредить нежелательные явления в жизни товарищества.

Вновь избранное правление не позже 3 дней собирается в организационное заседание, избирает председателя, секретаря и казначея, назначает постоянный час и день своих заседаний не реже двух раз в месяц и распределяет между собой занятия. В этом же заседании следует принять дела, документы, имущество и суммы от прежнего правления с составлением актов о всем принятом и соответствующих записей в бухгалтерских книгах о принятых суммах, неоплаченных документах и предстоящих платежах за выполненные работы, услуги и налоги истекших периодов.

Все это требует внимательной и точной работы, в предвидении каковой членам правления полезно заблаговременно всесторонне ознакомиться с хозяйством ЖАКТ и системой его отчетности.

Правление руководит и регулирует все дела ЖАКТ, представительствует его во всех административных, судебных, общественных и проч. учреждениях, осуществляет все постановления общего собрания и административные распоряжения (§§ 24 и 25 устава).

При определении характера и об'ема ремонтных работ, составлении смет на них, установлении системы отчетности

и вообще во всех случаях, когда правление признает себя недостаточно подготовленным и т. п., оно может привлекать сведущих лиц из числа членов т-ва или обращаться к содействию консультации жилсоюза, членом которого состоит ЖАКТ; конечно, это не исключает возможности пригласить для такой работы и специальных платных лиц при наличии сметных ассигнований (§ 25 в, г устава).

В жизни ЖАКТ бывают случаи, когда необходимо экстренно разрешить правово-бытовые или хозяйственные вопросы, в которых правление сомневается или признает их несколько выходящими за пределы своих прав, а собрать общее собрание уже нет времени. В таких экстренных случаях возможно разрешить вопрос на совместном совещании правления с ревизионной комиссией для придания большей авторитетности решению. Конечно, это решение должно быть доложено, по возможности немедленно, общему собранию.

Вести все дела правлению в полном составе трудно, и потому члены правления выполняют их единолично, в пределах полученных полномочий и директив, докладывая о работе и возникающих вопросах в очередных заседаниях правления, а в исключительных случаях, требуя через председателя созыва экстренного заседания.

Для проведения крупных вопросов можно организовать особые комиссии (ремонтная, санитарная, общественного быта, культурная и т. п.) из членов ЖАКТ, назначая в этих случаях председателем их одного из членов правления. Но нужно иметь в виду, что излишняя громоздкость таких организаций не всегда дает благие результаты, особенно, если члены комиссий, переоценивая свое значение, начнут вмешиваться в исполнительные распоряжения правления.

Обязанности отдельных членов правления сводятся к следующему.

Председатель правл. руководит общей деятельностью, собирает заседания и в них председательствует, собирает общие собрания и их открывает; подписывает все письменные сношения правления, обязательства, договоры, справки и удостоверения, получает всю корреспонденцию, распределяя ее к исполнению; согласовывает и об'единяет работу

членов правления; подписывает чеки и требования на получение денег и ордера на выдачу денег; следит за исполнением постановлений общих собраний, законоположений по жилищным, налоговым и прочим вопросам и всех обязательных постановлений администрации в отношении домоуправления; вносит все доклады и отчеты от имени правления в общие собрания; приглашает и увольняет служащих с соблюдением всех правил найма и в пределах утвержденной сметы; представительствует ЖАКТ во всех случаях и во всех учреждениях; держит непосредственную связь с жилсоюзом.

Возлагая на председателя руководящую, об'единяющую и контролирующую роль, прочие члены правления должны явиться его прямыми помощниками по выполнению работы в домоуправлении, в силу чего эту работу следует разделить на две главные отрасли—заведывание денежно-финансовой частью (казначей) и контора с управлением и хозяйством дома (секретарь).

В большом домовладении неизбежно иметь особое (наемное) лицо—управдома, на которого и перейдет большая доля работы секретаря, при чем управдомом лучше иметь постороннее лицо, вполне подчиняющееся всем распоряжениям правления, или же для этой должности избрать лишнего (четвертого) члена правления, хотя в некоторых случаях это может оказаться вредным, так как такой неподчиненный, а равный в правлении управдом может оказаться диктатором в доме.

Для случаев отсутствия председателя правления один из членов его несет обязанности заместителя председателя (но только не казначей); подписи председателя и заместителя сообщаются для сведении в отделение милиции и в кредитное учреждение, где хранятся капиталы жилищно-арендного кооперативного товарищества.

Отдельные члены правления не могут вмешиваться в распоряжения по отрасли дела другого члена правления, а, усматривая неправильности, заявляют о том председателю для обсуждения на заседании правления; также и все распоряжения служащим даются только по непосредственной подчиненности их по работе.

Казначей, он же и счетовод (если нет особого, наемного) ведет денежную отчетность, соответственно требований ст. 26 устава и формам, утвержденным правлением (рекомендуются формы, разработанные И. Шаловым и изданные Оргбюро отдельной брошюрой и в журнале „Жил. Кооп." за 1924 г. №№ 4, 10, 13, 15); списки нанимателей квартир на оплату квартир, электричества, воды, прочих сборов и налогов; составляет финансовые и бухгалтерские отчеты правления, принимает деньги с выдачей квитанций; производит платежи в пределах, утвержденных общим собранием смет по ордерам председателя правления и при наличии надлежащих при них документов—счетов, отчетов, актов, которые затем хранит в установленном правлением порядке. Разрабатывает приходо-расходные сметы, финансовые планы, вопросы кредитования и проч. доклады по финансовым делам для правления и общего собрания; дает заключение по финансовой реализации ремонтных и проч. расходов; ведет все личные и письменные сношения с кредитными, страховыми, налоговыми и проч. учреждениями; следит за своевременными взносами квартирантами всех платежей и сборов, заявляя о неплательщиках правлению для изыскания мер к получению денег и об'являя списки неплательщиков и сроков погашения долгов; следит за своевременной уплатой всех причитающихся с правления платежей, докладывая о затруднениях в целях изыскания надлежащих мер. Совместно с председателем казначей подписывает все обязательства и договоры, а равно чеки на истребование денег, если правление установит правило двойных подписей на этих документах. В заседаниях правления он докладывает о движении сумм и обязательств ЖАКТ и во всякое время пред'являет к поверке кассу по требованию двух членов правления или ревизионной комиссии, при чем результат поверки отмечается поверяющим особой подписью в кассовой книге; все обнаруженные излишки ценностей приходуются в книгу, а недостатки пополняются казначеем в срок, указываемый правлением. В ведении казначея находятся счетные сотрудники конторы ЖАКТ.

Секретарь,—он же и управдом (если нет особого) есть административный и хозяйственный руководитель по домоуправлению, конторе и вспомогательным учреждениям, как столовая, прачечная и т. п.

Секретарь ведет журнал заседаний правления, всю переписку по конторе; составляет справки, удостоверения; ведает пропиской живущих по домовой книге; ведет учет и распределение жилой площади соответственно существующим законоположениям по жилищному вопросу и планам, утвержденным общим собранием (§ 22° устава); через ответственных с'емщиков квартир следит за соблюдением чистоты, порядка и сохранением квартир и за выполнением правил прописки и проч. административных и санитарных обязательных постановлений как в квартире, так и в общих помещениях и на земельном участке домовладения; разбирает и по возможности сам удовлетворяет и разрешает недоразумения между жильцами или претензии к правлению, в исключительных случаях докладывая об этом на решение последнего; составляет отчеты о деятельности правления, предположения и планы о наиболее выгодном использовании площади жилых и прочих помещений; подготовляет вопросы по заключению договоров с ОМХ и с нанимателями; составляет сметы и планы ремонта и ведает осуществлением такового, проводя все вопросы по заготовке материалов и проведению работ; заведует всем инвентарем и хранением материалов; в его распоряжении находятся все служащие конторы (кроме счетного персонала), дворники, истопники и проч. рабочие и служащие по дому.

Наиболее сложная обязанность секретаря—это проведение ремонтов, где требуется известный опыт и знание. Однако, как упоминалось выше, в затруднительных случаях правлением привлекаются необходимые лица в виде ремонтной комиссии из числа членов ЖАКТ или оно обращается к консультации и содействию жилсоюза.

При наличии особого управдома ему передается большая часть вышеперечисленных обязанностей секретаря под общим наблюдением и ответственностью последнего (если управдом не член правления). Если же управдом член

правления, то распределение между ним и секретарем обязанностей устанавливается особым журналом правления.

Ведение делопроизводства по конторе проводится по указаниям правления.

Таковы в общих чертах права и обязанности правления в целом и его отдельных членов, общественная работа которых должна подлежать широкой гласности и всестороннему освещению ревизионной комиссией. В этих видах для членов ревизионной комиссии открыты все книги, документы и дела правления, а все отчеты, представляемые общему собранию, предварительно (не позже как за 7 дней) передаются на заключение ревизионной комиссии.

Ревизионная комисия избирается общим собранием членов ЖАКТ на основании § 27 устава на годичный срок в числе не менее 3 членов и 3 кандидатов к ним, при чем лица эти не должны состоять ни на каких должностях по ЖАКТ и не быть в родственных отношениях с членами правления.

Задачи ревизионной комиссии—поверка отчета и баланса, правильности раскладки квартплаты и постоянное наблюдение за всею деятельностью правления.

Таким образом устав ясно говорит, что деятельность ревизионной комиссии не должна ограничиваться одними лишь контрольными функциями последующего обревизования документов и отчетности. Ее обязанности заключаются во всестороннем и систематическом наблюдении за целесообразностью действий правления и за хозяйственностью ведения дела. Поэтому желательно систематическое присутствие членов ревизионной комиссии в заседаниях правления, чтобы всегда быть в курсе всех дел. Однако это не дает оснований РК в целом и ее членам вмешиваться в распоряжения правления, а лишь, заботясь об интересах ЖАКТ, своим советом и указаниями правлению стремиться к упрочению положения кооперативно-жилищного дела.

В трехдневный срок после выборов общим собранием ревизионная комиссия собирается правлением в первое заседание. На этом первом заседании РК избирает из своей среды председателя, его заместителя и секретаря, назначает место и время очередных заседаний (не менее 1 раза

в месяц) и распределяет между собой занятия. Заседания считаются законными при наличии трех членов РК (или кандидатов) при обязательном участии председателя (или заместителя); решения принимаются по большинству голосов. Заседаниям ведется протокол, где члены РК, несогласные с постановлением, пишут и свое отдельное мнение. Члены РК в очередных заседаниях докладывают о результатах произведенных поверок и наблюдений и по обнаруженным упущениям и недоразумениям РК запрашивает об'яснения правления. Помимо ежемесячной поверки сумм, отчетности и очередных балансов, РК периодически поверяет наличие материалов и инвентаря, участвует в поверке и приемке ремонтных работ, наблюдает, чтобы расходы не выходили за пределы утвержденной сметы, и за целесообразностью расходов по существу, за правильностью ведения отчетности и делопроизводства, а равно за надлежащей оплатой гербовых и проч. налогов и сборов и за своевременностью и правильностью выполнения всех постановлений общего собрания; наблюдает за выгодностью заключаемых договоров и их выполнением. При обнаружении недостачи сумм и материалов, неисправности выполненных работ, РК обстоятельно исследует причины этих нарушений, устраняя их при посредстве правления, и докладывая затем общему собранию; если эти нарушения грозят убытками ЖАКТ а правление медлит с их устранением, то РК требует от правления в трехдневный срок созвать общее собрание. При неисполнении этого требования она собирает собрание сама и докладывает ему как положение дела, так и свои предположения к упорядочению его. По всем вопросам, вносимым правлением на решение общего собрания, особенно по финансовым и хозяйственным, РК дает свои заключения, для чего соответствующие доклады правления пред'являются в РК заблаговременно; в свою очередь РК свои заключения по отчетам правления передает последнему за 3 дня до общего собрания, чтобы правление могло дать свои об'яснения. За 7 дней до годичного общего собрания РК собирается для обревизования отчета, баланса, книг, счетоводства и делопроизводства, и затем весь отчет и свое заключение, прежде чем внести на общее собрание, передает для

ознакомления правлению. Для успешной работы РК, правление обязуется предоставлять ей все необходимые материалы.

При оценке и критике деятельности правления и его отдельных исполнителей РК обязана держаться строго деловой точки зрения, не допуская личных нападок, об'ективно и доказательно указывая недостатки, а равно не упуская отметить и положительные стороны ведения дела, помня, что односторонность доклада понижает доверие к нему и к самому ЖАКТ. Все заявления и предложения РК, вносимые на общее собрание, должны быть строго проверены. РК одновременно с годовым отчетом правления дает и отчет о своей работе за истекший отчетный период.

В § 22-з устава ЖАКТ предусмотрено утверждение общим собранием инструкций для правления и РК. Материалом для этих инструкций может служить все изложенное нами в настоящей статье. Возможно также для этого воспользоваться примерными инструкциями, разработанными Центрожилсоюзам РСФСР для ЖСКТ (№ 9 журн. „Жилищная Кооперация"). Конечно, в этих инструкциях необходимо выкинуть все то, что относится исключительно к ЖСКТ.

В. Плансон.

Укрупнение жилищно-арендных кооперативных товариществ.

Существующие в городах жилищно-арендные товарищества обнимают собой большею частью одно домовладение и при том в тех самых границах, которые существовали при прежних домовладельцах. В редких случаях товарищество обнимает несколько домов. Между тем национализация всех земель и муниципализация домов в городах требует иных, чем прежде, форм и условий использования земли в городах и существующих на ней строений.

Если прежде дом имел лишь столько земли, сколько для него отвел домовладелец, то теперь он должен иметь

столько, сколько необходимо для предоставления живущим в доме здоровых и разумных условий жизни.

Поэтому с точки зрения социалистического переустройства городов деление их на прежние домовые участки, иногда слишком тесные, иногда слишком обширные и всегда случайные, так как размеры участка устанавливались по усмотрению домовладельца, должно быть отменено, и города должны постепенно переходить к новой разбивке дворовых участков.

Подходом к такой разбивке земель в городе должна служить система сдачи в аренду городских земель и строений жилищно-арендным товариществам, путем укрупнения жилищно-арендных товариществ. От управления городским хозяйством зависит сдать жилищному товариществу один или несколько домов с тем или иным количеством земли, если в квартале имеется свободная земля. В этом отношении каждый город должен был бы, прежде чем приступить к сдаче жилищно-арендным т-вам муниципализированных строений, составлять рациональный генеральный план сдаваемых участков земли со строениями или без строений. По этому плану каждое существующее и вновь возводимое в квартале жилое строение должно быть снабжено таким количеством земли, которое необходимо с точки зрения гигиены, санитарии, пожарных и других условий для здоровой культурной жизни, при чем управление местным хозяйством, конечно, не должно считаться с прежними границами муниципализированных домовладений.

Новая разбивка участков должна вестись в направлении укрупнения участков и об'единения домовладений. Только такие укрупненные участки и об'единенные владения должны передаваться отделами местного хозяйства жилищно-арендным кооперативным товариществам.

Существующая в городских отделах коммунальных хозяйств практика сдачи в аренду жилищному товариществу отдельных небольших участков земли со строениями должна быть изжита.

Укрупнением жилищно-арендных т-в достигаются три главных цели: 1) уменьшение эксплоатационных расходов, 2) оздоровление домов и города, 3) подход к переустрой-

ству, а в некоторых случаях и самое переустройство быта на социалистических началах.

Уменьшение эксплоатационных расходов при укрупнении жилищно-арендных т-в несомненно. На каждом арендном товариществе лежит целый ряд административных и хозяйственных функций, не зависящих от величины товарищества. Для выполнения этих функций товарищество должно иметь служебный аппарат в лице правления, ревизионной комиссии, управдома, счетовода, машинистки и т. д. Очевидно, чем крупнее товарищество, тем меньше процент накладных расходов на содержание служебного аппарата, который ложится на каждого члена товарищества. Независимо от этого, укрупнение арендных товариществ избавляет каждое отдельное домовладение, в особенности мелкое, от ряда обязательных для каждого товарищества расходов, как-то: содержания отдельного дворника, уличного освещения для каждого дома и т. п. расходов. Укрупнение товариществ дает также возможность удешевления закупок строительных материалов и топлива и производства работ по ремонту, очистке и т. д.

Если учесть все эти сбережения, которые дает укрупнение домовладений и об'единение отдельных товариществ в такие большие жилищные товарищества, в которые входят все дома или значительная часть домов в квартале, то получится настолько значительная экономия в эксплоатационных расходах, что товарищества смогут выйти из дефицитного бюджета и не только свести концы с концами, но даже иметь и остатки от квартирной платы на производство ремонта в домах. Бюджет многих существующих крупных жилищно-арендных товариществ, владеющих несколькими домами, доказывает пользу укрупнения арендных товариществ.

Вторым серьезным достижением от укрупнения арендных товариществ может быть оздоровление отдельных домов, кварталов и всего города.

При существующем ныне в большинстве городов владении каждого жилищно-арендного товарищества одним дворовым участком, товарищество в своей деятельности ограничено этим участком. Если участок значителен и в доста-

точной мере снабжает дом воздухом и светом, то живущие в доме обеспечены в этом отношении. Но есть множество громадных многоэтажных домов, особенно в больших городах, которые получают свет и воздух только из пыльных улиц и из маленьких внутренних дворов в 30—40 кв. саженей, тогда как кругом их, в других дворовых участках в том же квартале имеются дома с садами и с большими свободными земельными пространствами. Об'единение таких дворовых участков в одном товариществе дает возможность пробить окна и двери в шипцовых стенах малоземельного дома в сад или пустырь соседних дворовых участков для того, чтобы осветить и проветривать квартиры этого дома, так как жилые помещения без сквозного проветривания и без освещения солнечным светом не могут считаться здоровыми. Таким образом все свободные земли с древесными насаждениями и без них в квартале поступят в общее пользование членов укрупненного товарищества, которое будет обнимать все эти домовладения в квартале.

Но помимо этого, об'единение нескольких дворовых участков в одном товариществе, а тем более об'единение всех дворовых участков с находящимися на них строениями в квартале в одно жилищное товарищество даст возможность уничтожить выгребные ямы в каждом доме и устроить ямы централизованные, более усовершенствованные и отдаленные от жилья, заменить существующие в каждом доме сырые, темные и вредные для здоровья прачечные централизованными и гигиеничными прачечными, и ряд других достижений в оздоровлении жизни населения.

Словом, укрупнение жилищно-арендных товариществ и об'единение в одном товариществе по возможности всех домовладений и всех дворовых участков в квартале даст широкую возможность товариществу воспользоваться всей землей в квартале для рационального использования ее в об'единенном хозяйстве и для создания культурных, здоровых условий жизни для всех членов укрупненного товарищества. Нечего говорить, насколько выиграет от такого порядка использования земель общее благоустройство и санитарное состояние города.

Следующее достижение, которое дает такое об'единение ряда домовладений в квартале в одном товариществе,— это изменение быта членов товарищества в целях рационализации его и раскрепощения женщины от кухни и других связывающих ее домашних обязанностей и забот.

Жилищно-арендное товарищество даже большого дома, в весьма редких случаях может устроить для членов товарищества общую кухню, столовую, читальню, библиотеку, ясли, детский сад, детскую площадку и ряд других учреждений, которые, с одной стороны, раскрепощают женщину от мелких забот по покупке провизии, варке пищи, присмотру за детьми и т. д., а, с другой стороны, дают всем членам товарищества и их детям широкую возможность умственного и физического развития.

Только об'единение ряда домовладений в одном товариществе даст возможность устроить все указанные учреждения и, при разумной организации их, постепенно приучить население к переходу от устарелых и тягостных форм жизни к более рациональным.

Но если укрупнение жилищных товариществ до об'ема всего квартала целесообразно, так как оно об'единяет как домовладения, так и лиц, близко связанных между собой территориально, то об'единение целых частей города или всего города в одно жилищное товарищество, как предполагают сделать некоторые города, нужно признать нежелательным и даже вредным.

Кооперация сильна самодеятельностью. Жилищная кооперация в частности может быть сильна только в том случае, если каждый член товарищества будет принимать горячее, непосредственное участие в благоустройстве дома и участка земли, который его обслуживает.

Но когда забота о доме переносится в какое-то отдаленное от жилья члена товарищества место, в район или даже в центр города, тогда непосредственная связь члена товарищества с органами управления товарищества и, наоборот, последних с членами товарищества разрывается, что не может не отразиться на кооперативном духе жилищных товариществ, на самодеятельности и спаянности их членов. Отсюда вытекает, что укрупнение жилищно-арендных то-

вариществ и об'единение нескольких домовладений достигает цели только в том случае, если такое об'единение дает указанные выше выгоды, но не влечет за собой отрицательных последствий.

Все изложенное приводит к заключению, что укрупнение жилищно-арендных товариществ, разумно проводимое на указанных выше основаниях, не только необходимо в интересах жилищной кооперации, но и для городского благоустройства и насаждения начал социалистической жизни.

Укрупнение арендных кооперативных товариществ должно проводиться жилищно-кооперативными организациями вместе с отделами местного хозяйства.

Только при тесном и дружном сотрудничестве этих двух организаций может быть правильно намечен и проведен план укрупнения жилищно-арендных товариществ, и могут быть достигнуты указанные выше положительные результаты.

П. Кожаный.

Арендные кооперативы и жилищное строительство.

В настоящее время мы наблюдаем своеобразную картину: те, кто пользуются достаточной жилой площадью из существующего жилфонда, чувствуют себя мало заинтересованными в увеличении жилфонда и не принимают никакого участия в новом жилищном строительстве, если не считать обложения специально на жилищное строительство (далеко не все, обеспеченные полной нормой жилой площади, подлежат такому обложению); те же, которые обойдены в отношении жилья и ютятся в скверных жилищах, имея на душу всего половину голодной жилой нормы или менее того,—те вынуждены силой вещей тратить свои последние гроши на участие в новом жилищном строительстве.

Такое положение нельзя считать совершенно нормальным. Законодательство последнего времени по жилищному вопросу внесло ряд изменений в создавшееся положение, привлекши путем специального обложения к участию в

образовании средств на жилищное строительство тех, кто находится в лучших условиях в отношении жилья. Но этого недостаточно. Необходимо привлечь на началах полной добровольности к участию в жилищном строительстве всех трудящихся, ибо только при поголовном участии широчайших масс трудящихся можно будет одержать решительную победу на жилищном фронте. Однако при этом надо учесть, что далеко не каждый рабочий в состоянии непосредственно участвовать в жилищно-строительном кооперативе. Членами жилищно-строительных кооперативов при создавшихся условиях может быть лишь меньшинство рабочих и служащих.

Действительно, при нынешнем уровне нашей строительной техники постройка квартиры для средней рабочей семьи обходится около 3000 рублей, а в некоторых местах—до 4000 руб. Состояние финансов нашей страны совершенно не позволяет удлинить средние сроки кредитования на жилищное строительство свыше 40 лет. Исходя из предположения, что кредит обходится в 2% годовых и что на содержание квартиры в надлежащем порядке придется затрачивать всего 2% в год от общей стоимости квартиры, общая сумма затрат на погашение ссуды, оплату процентов и пр. составит не менее 180 руб. в год или 15 руб. в месяц.

Бюджет рабочей семьи в данное время настолько еще напряжен, в особенности, если взять многосемейных рабочих, что отрывать свыше 25% заработной платы на квартиру не представляется возможным. Следовательно, участие в жилищно-строительных кооперативах доступно лишь той части рабочих, которая зарабатывает, во всяком случае, свыше 60 руб. в месяц. По данным 11 производственных союзов, рабочие и служащие с заработной платой в 60 руб. и выше составляют всего 15—17% к общему числу рабочих и служащих этих профессий. Таким образом, в чистых жилищно-строительных кооперативах фактически примут участие, в лучшем случае, процентов 10 рабочих и служащих, поскольку некоторая часть лучше оплачиваемых категорий уже сейчас имеет сравнительно удовлетворительные жилища и поскольку нет оснований быть уверенными в том, что будут действительно строиться все зарабатывающие свыше 60 руб.

Поэтому, ведя самую энергичную кампанию за вовлечение в жилищно-строительные кооперативы всех тех, кто в состоянии в них участвовать, мы должны для групп рабочих и служащих, получающих меньшую заработную плату, применить иные формы участия в создании новой жилой площади. Надо откровенно признаться, попытками втянуть в чистую жилищно-строительную кооперацию рабочих с низким бюджетом мы рискуем дискредитировать жилищную кооперацию, поскольку им непосильна оплата кредитов в срок и поскольку их, несомненно, ждет разочарование насчет быстрого получения ими хороших и доступных их бюджету жилищ.

Остальная масса рабочих и служащих сможет принять прямое и активное участие в жилищном строительстве через смешанные аредно-строительные кооперативы, для чего декрет от 19 августа 1924 года должен быть дополнен пунктом о таких смешанных кооперативах (указанный декрет предусматривает лишь чисто арендные и чисто строительные кооперативы).

Смешанный арендно-строительный кооператив является соединением арендного кооператива или жилтоварищества с строительным кооперативом. Это значит, что группа трудящихся, об'единившаяся для совместного пользования одним или несколькими существующими домами, ставит себе, вместе с тем, целью постройку новой площади на том участке или участках, которые она исходатайствует себе на праве застройки в соответствии с декретом 16 мая 1924 г.

Как же мы мыслим себе осуществление этого строительства и вовлечение в него всех членов данного арендного кооператива, которые ведь могут и не пожелать вступить в смешанный кооператив?

Предположим, что данный арендный кооператив или жилищное товарищество об'единяют 100 семей, в среднем, по 4 человека в каждой и арендует дома с жилой площадью по $11^1/_2$ кв. арш. на человека, т.-е. всего 4600 кв. арш. жилой площади. Чтобы все эти семейства приняли посильное участие в новом жилищном строительстве, иначе говоря, чтобы все они стали членами создающегося смешанного кооператива, необходимо установить в законодательном по-

рядке преимущественное право за членами смешанных кооперативов на удовлетворение их жилой площадью, освобождающейся за переселением части членов кооператива в новые дома. Тогда все члены аредного кооператива или жилтоварищества запишутся в члены смешанного, благодаря чему арендный кооператив реорганизуется в смешанный без потери кого-либо из прежних членов.

Но для этого необходимо, чтобы участие в смешанном кооперативе было посильно для всех без исключения членов жилтоварищества. А это предполагает такую организацию фонда жилищного строительства данного смешанного кооператива, при которой паевые взносы колеблются в своем размере и сроках уплаты в полном соответствии с платежной способностью каждого отдельного члена кооператива. Мы полагаем, что нынешний состав правлений жилтовариществ, в своем подавляющем большинстве, обеспечивает правильное разрешение этого вопроса в интересах многосемейных и хуже оплачиваемых групп рабочих.

Учитывая разный размер взносов, мы будем исходить из среднего размера в 2 руб. в месяц на семью. В этом случае в течение года соберется в фонд строительства 2 руб. $\times$ 12 $\times$ 100 = 2400 руб. Банк, кредитующий жилищное строительство, имеет пред собой организацию с собственным паевым капиталом в 2400 руб. и солидным обеспечением в виде квартирной платы, и окажет кредит, исходя из расчета, что собственный капитал составляет 15% всей необходимой суммы, т.-е. добавит кредитом 85% или 13.600 руб.

На образовавшиеся таким путем 16.000 руб. можно выстроить жилую площадь на 20 человек, т.-е. на 5 семейств. Переселению будут подлежать те 5 семейств из 100, которые возьмут на себя погасить в установленные сроки ссуду на эти квартиры, при чем кооперативу должно быть предоставлено право судить, кто из желающих переселиться должен быть переселен в первую очередь и кто является, вместе с тем, более надежным плательщиком. Считая даже, что переселившиеся освобождают лишь по 10 кв. арш. на человека (а не по $11^{1}/_{2}$ кв. арш., что является в данном кооперативе средней нормой), мы получим 200 кв. арш. осво-

божденной площади, которой можно удовлетворить путем соответствующих перемещений до 20 семейств, в среднем, по 10 кв. арш. на семью. Это значит, что уже по истечении одного года улучшается жилищное положение четвертой части всех членов кооператива. В следующий год таким же путем можно улучшить жилищное положение еще 27 семейств, считая, что 5 семейств будут переселены на тех же началах в новые квартиры, освободив по 11 кв. арш. на человека, т.-е. 220 кв. арш., которыми можно распорядиться так, чтоб расширить жилую площадь 22 семействам, в среднем, по 10 кв. арш. на семью.

Мы твердо верим в успешное развитие нашего народного хозяйства, в результате которого произойдет повышение реальной заработной платы и понижение стоимости различных товаров, в том числе и строительных материалов и удешевление самого строительства. Ввиду этого мы позволяем себе предположить, что в течение 3 и 4-го года можно будет средний взнос семьи в фонд жилстроительства повысить до 2 руб. 50 коп. в месяц, при чем стоимость куба стройки мы считаем в прежних размерах. Тогда по истечении 3-го года удастся выстроить еще 6 квартир, освободив в среднем по $11^1/_2$ кв. арш. на человека из числа переселяемых, т.-е. $11^1/_2$ кв. арш. $\times$ 24 = 276 кв. арш. За счет освобожденной площади можно прибавить 28 семействам приблизительно по 10 кв. арш. В 4-ый год мы опять имеем 6 новых квартир и кроме того еще 276 кв. арш. освобожденной площади в жилищно-арендном товариществе. Таким образом в течение 4 лет будет выстроено 22 квартиры, куда вселяются могущие в срок погасить стоимость этих квартир. Раньше мы считали, что в данный момент могут строить для себя жилища лишь 15—17% общего числа рабочих и служащих, а здесь мы берем 22%, потому что учитываем под'ем народного хозяйства, который, мы полагаем, через 4 года даст возможность строить для себя жилища большему проценту трудящихся.

Общая жилая площадь выстроенных 22 квартир составляет 340 кв. арш. + 340 + 425 + 425 = 1530 кв. арш. на 88 ч., или по 17,4 кв. арш. на человека. Переселенные освободили 200 кв. арш. + 220 + 276 + 276 = 972 кв. арш., что составит

прирост жилой площади на 78 семейств, оставшихся в прежних домах, в среднем почти по 12,5 кв. арш. на семью, т.-е. больше чем по 3 кв. арш. на человека, что при современном жилищном кризисе можно считать крупным достижением.

Между прочим, как видно из расчетов, в первые три года смогут расширить свою жилую площадь 70 семейств и получить новые квартиры 16 семейств, так что в течение 4-го года должны будут получить новую площадь 6 семейств, а увеличение имеющейся площади—всего 8 семейств, в среднем по 10 кв. арш. Так как переселенные 6 семейств освобождают, по нашему расчету, 276 кв. арш., а для удовлетворения 8 семейств требуется всего 80 кв. арш., то остается 196 кв. арш. для распределения между теми, кому уже один раз прибавили жилой площади,—это, по нашему мнению, побудит всех продолжать свои взносы на возведение новой жилой площади.

Но не следует думать, что двухрублевки—это безвозвратные взносы. Несмотря на то, что каждый своими взносами расширит свою жилую площадь, он создает ими еще и сбережения, так как переселившиеся в новые дома должны будут выплатить внесенные им суммы в известный срок. Следует заблаговременно предусмотреть условия возвращения пайщикам их паевых взносов, установив полную договоренность на этот счет с банками, кредитующими жилищное строительство.

Мы полагаем, что нынешнее состояние рабочего бюджета и общее состояние наших финансов и народного хозяйства заставляют обратить серьезнейшее внимание именно на эту форму вовлечения широких масс трудящихся в борьбу за новое жилище, потому что для подавляющего большинства рабочих и служащих является в настоящего время посильным лишь указанное выше участие в жилстроительстве, строительство же для себя квартир доступно в настоящее время только лучше оплачиваемым рабочим и служащим, которых и следует звать в жилищно-строительные кооперативы. Но и для них участие в смешанных арендно-строительных кооперативах представляет несомненный интерес.

И. Шалов.

Организация счетоводства жилищных товариществ.

Как только организуется товарищество, правлению его следует озаботиться установлением правильного счетоводства.

Без правильно поставленного счетоводства никакая общественная организация существовать и правильно выполнять свои задачи не может.

Успех деятельности каждой общественной организации, в том числе и жилищного товарищества, основан на доверии членов, на их сознании, что общее дело ведется правильно, что никаких злоупотреблений нет, и что те средства, которые они дают правлению товарищества, точно учитываются. Такое доверие и сознание может явиться у членов лишь в том случае, если деятельность товарищества будет точно учитываться. Необходимо, чтобы правление в любой момент, на основании записей в книгах, могло отчитываться перед членами товарищества в средствах, которые оно получило. А для этого правление товарищества должно обратить серьезное внимание на установление правильного счетоводства, на правильную запись всех операций товарищества.

Вообще правильный учет деятельности товарищества является для него жизненно необходимым. Без такого учета нельзя рассчитывать на успех деятельности товарищества, на правильное выполнение им своих задач.

Не всякий член правления должен уметь вести счетоводные книги, но каждый член правления должен понимать, какая книга для чего предназначена и как можно проверить запись в ней.

Для общественного счетоводства очень важно, чтобы в нем легко можно было разобраться и лицам, не знающим специально бухгалтерии.

Нельзя ставить счетоводство в расчете на случайно оказавшееся в товариществе и специально знающее бухгалтерию лицо. Такое лицо может уйти из товарищества при первом для него удобном случае и продолжать сложно по-

строенное счетоводство будет некому. От этого дела товарищества запутаются и придут в полный упадок. Товарищество же, как общественная организация, рассчитано на более длительное существование, и ставить счетоводство, имеющее такое важное для него значение, применительно к способностям случайных лиц нельзя.

В товариществе, на-ряду с правлением, действует контрольный орган—ревизионная комиссия. Ревизионная комиссия выбирается для проверки деятельности правления вообще и ведения счетоводства в частности. Чем сложнее будет поставлено счетоводство, тем труднее для ревизионной комиссии производить проверку,—осуществлять общественный контроль.

Каждое вновь избранное правление товарищества на первом же своем заседании должно рассмотреть вопрос о состоянии счетоводства товарищества, своевременноли велись записи, не было ли путаницы в счетоводстве, и вообще правильно ли было поставлено счетоводство. Идя навстречу тому, чтобы каждый выбранный в правление или в ревизионную комиссию член товарищества, хотя и не знающий специально бухгалтерии, мог бы разбираться в счетоводстве самостоятельно, Всероссийское организационное бюро жилищной кооперации издало соответствующие формы книг и бланков, а также и руководство по ведению их под названием: „Как вести счетоводство в мелких жилищных товариществах". Для средних и крупных жилищных товариществ изданы также формы книг и бланков, а в журнале „Жилищная Кооперация" (№№ 3, 4, 9, 10 и 13—14 за 1924 г.) напечатаны руководящие указания о порядке их ведения. Каждому товариществу следует заводить счетоводство обязательно по этим формам и вести их, точно следуя указаниям, изложенным в названном руководстве и в отдельных номерах журнала.

Хозяйственная деятельность жилищного товарищества разнообразна. Она состоит в получении и расходовании денег, в приобретении имущества и материалов, в производстве ремонта помещений, в ведении расчетов с нанимателями по квартирной плате и другим сборам, в оплате счетов за коммунальные услуги и разных расходов по содержанию дома.

Для учета всей этой деятельности необходимо вести следующие книги и бланки:

А. Мелким жилищным товариществам.

1. Книжку приходных квитанций.
2. Книжку расходных кассовых ордеров.
3. Сборную книгу, состоящую из разных форм и разного назначения, а именно: а) ежемесячные отчеты по кассе, б) лицевые счета нанимателей, в) выборка доходов и расходов, г) список членов товарищества.

Б. Средним и крупным жилищным товариществам.

1. Книжку приходных квитанций.
2. Книжку расходных кассовых ордеров.
3. Кассовую книгу.
4. Книгу лицевых счетов нанимателей.
5. Сборную книгу, состоящую из разных форм и разного назначения, а именно: а) лицевые счета разных лиц и учреждений, б) выборка доходов и расходов, в) учет материалов, г) учет исполнения смет, д) список членов товарищества.
6. Главную книгу.

Книжки приходных квитанций и расходных кассовых ордеров ведет казначей правления, а остальные книги— секретарь правления (в мелких товариществах) или наемный счетовод (в средних и крупных т-вах).

1. Книжки приходных квитанций.— Каждый листик состоит из двух частей: „квитанции" и „корешка квитанции". Все деньги, которые поступают в кассу жилищного товарищества, принимаются по квитанционной книжке. На каждое поступление заполняется одинаково корешок и квитанция.—Квитанция за подписью получившего деньги вырывается из книжки и выдается на руки внесшему деньги, а корешок остается в книжке.

На корешках квитанций ведется подсчет (итог) прихода денег за каждый месяц отдельно (можно вести итог прихода непрерывно за весь год).

2. Книжки расходных кассовых ордеров. Каждый листик состоит из двух частей: „расходный кас-

совый ордер“ и „корешок расходного кассового ордера“. Все деньги, которые выбывают из кассы жилищного товарищества, проводятся по ордерной книжке. На каждое выбытие (расход) денег заполняется одинаково корешок и ордер.

На обеих частях подписывается председатель и секретарь (там, где имеется счетовод, вместо секретаря подписывается счетовод). Кроме того на ордере подписывается получивший деньги. Ордер вырывается из книжки и передается секретарю или счетоводу, а корешок остается в книжке.

В том случае, когда на расход денег имеется особый документ (счет или расписка), на котором имеется расписка получившего деньги, на этот расход также выписывается ордер, но только вместо расписки получателя на нем делается ссылка на тот документ, на котором эта расписка сделана.

В тех случаях, когда платеж денег нужно произвести не в товариществе, а где-либо на стороне, и когда точная сумма платежа неизвестна, казначей выдает деньги одному из членов правления и берет с него временную расписку. По возвращении члена правления, он пред'являет казначею расходные документы (счета или расписки) или деньги, а от него получает обратно свою временную расписку для уничтожения. На израсходованные деньги казначей выписывает расходные ордера.

На корешках расходных ордеров ведется подсчет (итог) расхода за каждый месяц отдельно (можно вести итог непрерывно весь год).

3. Проверка кассы. Сравнением итога прихода с итогом расхода по корешкам выясняется остаток денег в кассе товарищества. Для того, чтобы выяснить сумму наличности денег, правление одно или совместно с ревизионной комиссией проверяет наличность денег у казначея. Сумма наличности сверяется с суммой остатка по корешкам и результат такой проверки записывается в особый бланк—„протокол проверки наличности денег“.

Такая проверка производится в конце каждого месяца.

4. Сборная книга (для мелких товариществ).

а) Ежемесячный отчет по кассе имеет две страницы: приход и расход. Отчет заполняется с корешков квитанций и с расходных ордеров. Для прихода и расхода каждого дня имеется одна строчка. После записи прихода и расхода определяется остаток к концу дня. Сумма остатка пишется в соответствующую графу.

В конце месяца проводятся итоги по отчету, благодаря чему получается сводка за месяц прихода и расхода денег.

б) Лицевые счета нанимателей. У правления с жильцами дома-нанимателями имеются сложные расчеты; для их учета каждому жильцу открывается лицевой счет. Счет занимает полстраницы и разделен на две части: на левой пишется то, что получено от жильца, а на правой то, что следует с него. Запись на левой стороне делается с ведомостей на квартирную плату, за электричество и т. п., а на правой—с корешков приходных квитанций. Сравнением итога сумм левой стороны с итогом сумм правой стороны выясняется состояние расчетов с нанимателем.

в) Выборка доходов и расходов. Содержание дома вызывает целый ряд расходов, как-то: жалованье правлению и служащим, социальное страхование, очистка выгребных ям и вывозка мусора, ремонт, страховка, оценочный сбор и проч. На покрытие этих расходов поступают доходы: квартирная плата, дополнительные сборы на ремонт, на очистку выгребных ям, добровольные взносы членов, за свободный наем и пр.

Для того, чтобы знать, сколько и каких произведено расходов, и какие на покрытие их поступают доходы, заполняется особая страница „выборка доходов и расходов". Доходы пишутся на верхней части страницы с расчетных ведомостей и с корешков приходных квитанций, а расходы—на нижней—с расходных кассовых ордеров. Доходы и расходы пишутся итогами за месяц. Как в течение года, так и в конце—эта выборка дает наглядную картину произведенных расходов и полученных на покрытие их доходов.

г) Список членов. Для учета числа членов товарищества и внесенных ими вступительных и паевых взносов составляется список членов с указанием суммы полу-

ченных взносов. На списке делается отметка о выбытии из членов товарищества.

5. Ремонт и постройка. На ремонт старых строений и на постройку новых затрачиваются деньги и разные материалы. По окончании ремонта или постройки составляется отчет, т.-е. подсчитывается, во что обошелся ремонт или постройка. Такой отчет докладывается общему собранию членов товарищества.

6. Учет имущества. Предметов имущества не так много и оно не так часто меняется, поэтому для учета его не ведется особой книги. Имущество учитывается так: в конце истекшего года составляется опись наличности имущества по количеству и по стоимости и на этой же описи дальше, в течение следующего года, отмечается вновь поступившее, а также и выбывшее или уничтоженное. В конце следующего года производится проверка наличности имущества, составляется новая опись, количество и стоимость наличного имущества сличается с записями на описи прошлого года и таким образом выясняется, все ли имущество цело. На недостающее имущество составляется акт.

Все указанное выше о порядке ведения книг относится к мелким жилищным товариществам. При чем порядок ведения приходных квитанций и расходных кассовых ордеров, порядок проверки наличности кассы и учета имущества—относится одинаково и к средним и к крупным товариществам.

Средние и крупные жилищные товарищества учитывают свои операции по следующим книгам.

1. Приходные квитанции и расходные кассовые ордера ведутся тем же порядком, который указан выше.

2. Кассовая книга служит для учета прихода и расхода денег. Приход пишется на левой стороне, а расход—на правой. Запись прихода делается с корешков приходных квитанций, а расхода—с расходных ордеров. Каждая страница подсчитывается, и итоги пишутся внизу под чертой. Наверху каждой страницы ведется подсчет итогов с начала года. В конце каждого месяца по книге выводится сумма месячного прихода и расхода и остатка кассы.

3. Книга лицевых счетов нанимателей. Для учета расчетов с нанимателями, каждому из них открывается лицевой счет. Счет занимает две полустраницы: на левой—пишется то, что причитается с нанимателя, а на правой—то, что получено от него. Запись на левой стороне делается с ведомостей на квартирную плату, за электричество и т. п., а на правой—с корешков приемных квитанций. Сравнением итога сумм левой стороны с итогом сумм правой выясняется состояние расчетов с нанимателем.

4. Сборная книга (для средних и крупных товариществ).

а) Лицевые счета разных лиц и учреждений открываются для учета расчетов: 1) по ссуде, взятой в банке; 2) по текущему счету; 3) по займам. Каждый счет занимает две колонки (графы), из которых в левую пишутся уплаченные им и причитающиеся с них суммы, а в правую—полученные от них и причитающиеся им суммы. Для записи числа месяца, наименования оборота и суммы оборота имеются соответствующие колонки и графы. Записи делаются из документов: с приходных квитанций и с расходных кассовых ордеров. В конце месяца производится подсчет граф. Сравнением итога левой стороны с итогом правой выясняется состояние расчетов с каждым в отдельности и со всеми вместе.

б) Выборка доходов и расходов служит для учета доходов и расходов (порядок заполнения ее указан выше).

в) Учет исполнения смет.—Для того, чтобы произвести ремонт или постройку, предварительно составляется и утверждается смета. Исполнение сметы учитывается в особой книге, в которой для каждой сметы открывается лицевой счет. По счету выясняется, во что обошелся ремонт или постройка, чего и сколько употреблено и как, в общем, выполнена смета. Наверху в заголовке счета пишется №, смета и время утверждения сметы. Дальше, по мере израсходования материалов или денег для исполнения сметы, производится запись с документов: расход денег—с расходных кассовых ордеров, а расход материалов—с расходных документов, составляемых правлением товарищества. По окончании ремонта или постройки подводится итог исполнения.

Сравнением итога исполнения с суммой сметы выясняется, как успешно выполняется ремонт или постройка.

г) Список членов ведется для учета числа членов и суммы внесенных ими вступительных и паевых взносов (см. выше).

5. Главная книга ведется для учета операций товарищества всех вместе; она имеет несколько отдельных счетов, в которых учитываются деньги, материалы, ремонт и постройка, расчеты с нанимателями и разными лицами и учреждениями, имущество, капиталы, доходы и расходы.— Все счета расположены на двух страницах (на развороте) в виде слолбцов-граф. Каждый счет имеет две графы: левую и правую. Кроме того, слева имеется широкая графа для наименований оборотов и графа для суммы оборота.

Обороты записываются в книгу раз в месяц месячными итогами, запись их производится с кассовой книги, с расчетных ведомостей и с особых документов.

Сумма оборота пишется в трех местах: в графе „сумма оборота", в левой стороне одного счета и в правой—другого. В счетах сумма оборота пишется на отмеченных линейкой местах.

Страничные итоги книги дают баланс оборотов по счетам главной книги.

Вот все те книги, которые нужно вести средним и крупным жилищным товариществам.

Кроме того, каждое жилищное товарищество (мелкое, среднее и крупное) должно составлять в конце года отчет о своей деятельности. Отчет состоит из ряда таблиц, расположенных на двух страницах. Эти таблицы заполняются сведениями из вспомогательных книг, а общие итоги их сверяются с итогами соответствующих счетов главной книги.

Прежде, чем составить такой отчет, заключаются все счета и книги;—в них выводятся годовые итоги оборотов по левой и по правой стороне каждого счета отдельно и всех вместе. Эти итоги сверяются с годовыми итогами соответствующих счетов главной книги. Затем, путем сравнения итогов левой и правой стороны каждого счета определяется остаток по счету, сумма которого пишется в ту сторону, итог которой меньше; после этого итоги обеих сто-

рон счета сравняются, и самый счет будет заключен или, как говорят, сбалансирован. Годовыми итогами и остатками заполняются таблицы в отчете.

Таблицы в отчете следующие: 1) счет кассы, 2) счет нанимателей, 3) сведения о числе членов и паевых взносах, 4) счет доходов и расходов и 5) баланс заключительный.

Счет кассы показывает, за что и сколько поступило денег, за что и сколько израсходовано их за год, и какой имеется остаток кассы к концу года.

Счет нанимателей показывает, за что и сколько причитается с нанимателей, за что и сколько получено с них за год, и сколько осталось за ними к концу года.

Третья таблица показывает сведения, сколько вступило членов, и какую сумму взносов они внесли, сколько их выбыло за год и какая сумма взносов им возвращена, сколько их осталось к концу года и какая сумма паевых взносов внесена ими.

Счет доходов и расходов показывает, каких и сколько произведено расходов, каких и сколько получено доходов и какой получился результат (прибыль или убыток).

Баланс заключительный показывает общее состояние дела товарищества, т.-е. чего и сколько у него имеется к концу года, и кому и сколько оно должно за это, а также и сумму результата деятельности за год.

Отчет просматривается и подписывается правлением товарищества и счетоводом—составителем отчета. После этого отчет вносится на рассмотрение и утверждение общего собрания членов товарищества. Утвержденный отчет товарищества в копии посылается районному (или городскому) союзу жилищных товариществ, членом которого оно состоит, а также и Центральному Союзу жилищных товариществ.

Здесь даны лишь самые общие предварительные сведения[1]) о счетоводстве для того, чтобы правление усвоило

---

[1]) Более подробные указания, как вести записи по книгам и как вообще вести счетоводство в жилищных товариществах—смотри в приведенных выше изданиях Всероссийского Организационного Бюро: руководство И. Шалова „Как вести счетоводство в мелких жилищных товариществах“; статьи И. Шалова в №№ 3, 4, 9, 10 и 13—14 журнала „Жилищная Кооперация“ за 1924 г.

себе и раз'яснило своим членам, что без правильного счетоводства товарищество действовать правильно не может; дела его запутаются и средства могут быть использованы не по назначению, т.-е. в ущерб интересам товарищества.

Счетоводство,—если оно правильно ведется,—есть своего рода зеркало, в котором отражаются все хорошие и плохие стороны деятельности. Отмеченное счетоводством все плохое своевременно устраняется и таким образом обеспечиваются интересы товарищества вообще и членов его в частности.

Всероссийское Организационное Бюро жилищной кооперации издало два комплекта счетоводных книг: один для мелких [1]), а другой—для средних и крупных жилищных товариществ.

Поэтому правление каждого товарищества должно:

1) Установить, какой комплект счетоводных книг для него подходит;

2) выписать их из Всер. Орган. Бюро жил. кооперации и с 1 октября 1925 года завести;

3) предварительно ознакомиться с руководством и книгами, не пугаясь кажущейся, на первый взгляд, сложностью некоторых из них;

4) озаботиться, чтобы для ведения книг был человек, умеющий вести это счетоводство;

5) не экономить, когда это необходимо, на приглашение особого счетовода или на установление соответствующей платы за ведение счетоводства;

6) при всяком недоразумении и затруднении в счетоводстве следует тотчас обратиться за раз'яснениями лично или письменно к инструкторам своего союза или же в Центральный Союз;

7) неослабно следить за своевременностью ведения записей по всем книгам и, в случае запущенности, немедленно принимать самые энергичные меры к подгонке запущенного.

---

[1]) Мелкими считаются такие товарищества, которые имеют доход менее 150 рублей в месяц.

А. Розанов.

Делопроизводство жилищных товариществ.

На-ряду со счетоводством в жилищных товариществах следует иметь и правильно поставленное делопроизводство. Если в счетоводстве обрисовываются обороты по счетам, дается полная картина хозяйственной жизни в цифрах, то в делопроизводстве, в различного рода документах, отражается внутренняя жизнь товарищества, вся его деятельность в сношениях органов управления с членами т-ва, с разными лицами и учреждениями.

Обозрение и счетоводства, и делопроизводства в результате дает ясное и точное представление о состоянии дел т-ва в целом. Основной задачей делопроизводства является составление документов, систематическая регистрация и хранение документов, получаемых и отправляемых.

Делопроизводство необходимо вести во всяком кооперативном учреждении,—необходимо его ведение и в товариществах: оно дает возможность быстро получать справки по различным делам товарищества, и нужда его особенно чувствуется при разборе всякого рода конфликтов как внутри т-ва, так и судебных; хранящиеся в делах т-ва документы—самые лучшие свидетели и самые красноречивые защитники интересов т-ва в судебных делах. Обычно в т-вах принято косно смотреть на счетоводство и делопроизводство, как на тяжелую обузу, с которой соединены непроизводительные расходы, но жизнь показала, что ведение счетоводства и делопроизводства в т-вах крайне полезно для самих же т-в.

Конечно, система делопроизводства, прежде всего, должна быть самой простой и понятной для грамотного человека и по возможности должна быть построена так, чтобы ведение делопроизводства вызывало минимум затраты сил и денежных средств на покупку канцелярских принадлежностей и оплату труда. Поэтому в делопроизводстве товариществ должны вестись лишь необходимые книги, и регистрация в них документов должна быть самой простой. Следует поэтому вести лишь следующие книги: домовая

книга, книги протоколов правления, ревизионной комиссии и общего собрания, книги входящих и исходящих бумаг. Все документы должны храниться в папках, в которые они подшиваются в порядке по времени поступления.

I. Домовая книга.

Согласно требования органов административного управления для регистрации проживающих в доме лиц, для прописки в'езжающих на жительство в дом и отметки выезжающих из дома жилищные товарищества обязаны вести домовую книгу. В эту книгу вписываются в алфавитном (азбучном) порядке все лица, проживающие в доме. Лицам, ведущим делопроизводство в товариществе, следует хорошо знать правила прописки, как заполнять графы домовой книги, и все те требования, которые в этом отношении пред'являются милицией, так как на практике прописка по дому вызывает часто затруднения.

Формы домовых книг, предлагаемых отделами управления горсоветов к обязательному ведению домоуправлениями, в различных городах СССР различны, а поэтому мы ограничимся общими указаниями относительно ведения домовой книги. В ней, конечно, как и во всякой книге не должно быть помарок, подчисток, вестить она должна аккуратно и делаемые в ней исправления должны быть оговорены и заверены подписью должностного лица т-ва. Прописка по дому производится на основании документов, удостоверяющих личность приезжих (трудкнижек, удостоверений личности, выданных милицией, метрических свидетельств), а граждане мужского пола в возрасте свыше 16 лет должны представлять и воинские документы. Сведения, вносимые в домовую книгу, должны полностью исчерпывать содержание домовой книги и вполне соответствовать документам прописываемого лица. О прописке отделением милиции делаются отметки в домовой книге. Документы, на основании которых прописан в'ехавший в дом, возвращаются владельцу.

Правления жилищных товариществ, полностью сдавшие 10% жилой площади, являются полными хозяевами в распределении свободной жилой площади, а поэтому от лиц,

в'езжающих в дом на временное жительство, правление товарищества может брать при прописке подписку в том, что они вселяются в дом временно, без права занятия жилой площади и в случае выезда нанимателя, на жилой площади которого они вселяются, они обязуются также выехать. Такие подписки на временное жительство, без права занятия жилой площади, следует хранить в делах товарищества в отдельной папке.

II. Журналы входящих и исходящих бумаг.

Являясь полномочным представителем общего собрания, представляющим и защищающим его интересы без особой на то доверенности, правление товарищества ведет сношения от лица товарищества с разными лицами и учреждениями как в устной, так и письменной форме. Как правило, правление т-ва должно придерживаться основного положения—вести сношения в письменной форме и это для того, чтобы в делах т-ва имелись документы, свидетельствующие о работе правления и чтобы, в случаях нужды в том, правление могло опираться при отчетах в своей работе и при разрешении всякого рода недоразумений на документы. Т-ва имеют право юридического лица, а посему всякого рода сношения должны писаться на именных фирменных бланках, на левом углу которых или типографским способом, или штемпелем отпечатывается наименование т-ва, его адрес, проставляется год, месяц, число и номер исходящей бумаги, а также и номер телефона, если таковой имеется в товариществе. Каждое исходящее отношение вносится в журнал исходящих бумаг за порядковым номером для его отсылки, каковой проставляется на отношении и на его копии. Нумерация бумаг ведется с начала года с первого номера. Все отношения пишутся в двух экземплярах, из которых оригинал за подписями отправляется по назначению адресату, а копия остается в делах товарищества и подшивается в соответствующее дело в хронологическом порядке по времени отправки.

В журнале же исходящих бумаг излагается кратко содержание бумаги с указанием адресата, при чем соответственным образом заполняются его графы.—В графе приме-

чания или на полях журнала, если нет графы примечания или если нет особо отведенной для того графы в журнале, отмечается номер дела, в которое подшита бумага.

В ответ на отсылаемые товариществом бумаги как от членов т-ва, так и от сторонних т-ву лиц и учреждений в товарищество поступают бумаги. Все поступающие в т-во бумаги должны записываться в день их поступления в журнал входящих бумаг с кратким изложением их содержания, а на бумагах следует проставлять год, месяц и число поступления бумаги в т-во, а также и входящий номер, за которым отношение вписано во входящий журнал. Если бумага является ответной на запрос т-ва, или если на нее правление отвечает письмом, то на ней следует проставить номер исходящей ответной бумаги. Только после регистрации бумаги и записи ее во входящий журнал, бумага должна передаваться для исполнения разным лицам по назначению председателя правления, а по исполнении она немедленно возвращается, при чем в журнале проставляется номер дела, в которое бумага подшита для хранения.

III. Книги протоколов.

Жилищное товарищество есть прежде всего кооператив, в котором различные вопросы хозяйственной жизни по степени их важности разрешаются или общим собранием или собранием правления или ревизионной комиссией; последней в порядке ревизии.

Решения, выносимые органами управления, записываются в особую книгу, которая называется „книгой протоколов“. Протокольных книг в жилищном товариществе должно быть три: одна для заседаний правления, другая— для заседаний ревизионной комиссии и третья - для общих собраний. Все книги должны быть одинаковой формы с тремя графами: первая—„слушали“, вторая „постановили“ и третья „примечание“.

На каждом собрании органов управления ведется протокол, имеющий свой номер (нумерация ведется с начала года), а также год месяц и число. В начале каждого протокола должны переписываться присутствующие члены за-

седания с правом решающего голоса и совещательного, а также отдельно указывается председатель собрания и секретарь. В книге протоколов общих собраний указывается лишь общее количество участников членов собрания. Присутствующие на общих собраниях члены расписываются на отдельном листе и этот лист, как документ, прикладывается к протоколу общего собрания. Вопросы, обсуждаемые на заседании, должны заноситься в протокол за порядковым номером в порядке очереди обсуждения. В графе „слушали“ излагаются в сжатой форме вопросы, подлежащие обсуждению, а в графе „постановили“ излагается кратко, но ясно и точно решение вопроса и особенно в протоколах общего собрания с тем, чтобы в последующем не могло возникать разноречивых об'яснений постановлений общего собрания. В графе „отметка об исполнении“ отмечается, когда выполнено постановление, и, если есть документальные данные об исполнении, то их дата и номера. Протоколы заседаний подписываются председателем собрания и секретарем, а протоколы общих собраний т-ва, кроме того, и членами собрания обычно не менее двух.

Соединенные заседания правления и ревизионной комиссии записываются в книгу протоколов правления. Постановления входят в силу со дня их вынесения, и исполнение их не приостанавливается при несогласии с ними меньшинства участников совещания, если постановления вынесены требуемым законом и уставом большинством. Каждый член собрания с решающим голосом имеет право записать в протокол свое особое мнение или, изложив его отдельно, приложить к протоколу. В последнем случае в протоколе делается оговорка: „принято большинством против . . . , изложивших свое мнение на особом листке, приложенном к протоколу“.

IV. Дела в товариществах.

Как мы уже сказали, все бумаги, как входящие, так и исходящие от т-ва, немедленно вписываются в журнал или входящих, или исходящих бумаг, бумаги же хранятся в делах. Для этого следует завести особые папки. В каждом т-ве следует вести следующие дела.

1. Подписки жильцов дома на особых анкетных листках об их имущественном состоянии, происхождении, социальном положении и пр. На основании этих анкет составляется список жильцов дома. Квартирная плата, плата за коммунальные услуги и всякого рода раскладки на нужды дома по постановлениям общего собрания членов т-ва взимаются правлением т-ва из расчета получаемого нанимателем дохода и исходя из его социального положения. Поэтому этот список должен составляться с особой тщательностью. Он в делах т-ва является основным: он указывает не только плотность населения дома,—на основании этого списка составляют расчетные ведомости с нанимателями; руководясь им, правление т-ва дает все сведения о социальном положении жильцов дома. Вот почему заполненные жильцами анкеты тщательно сверяются с документами.

Ввиду того, что заработная плата служащих и рабочих в связи с переменой службы и рода занятий изменяется, а с изменением зарплаты изменяется и норма оплаты квартиры и коммунальных услуг—все жильцы дома обязываются своевременно подавать в правление т-ва сведения об изменении своих доходов и социального положения. Эти сведения даются жильцами дома и ими же подписываются. Правление же т-ва по их проверке скрепляет их подписями и печатью. Документы, на основании которых заполнены анкеты, остающиеся в делах т-ва, прикрепляются к анкете и вместе с нею подшиваются к делу.

Список жильцов дома составляется по квартирам, начиная с № 1. Для каждой квартиры отводится отдельный лист. Каждая комната в квартире должна иметь свой номер. Порядок нумерации комнат в квартире определяется их естественным расположением, начиная от входа с № 1, но запись в список должна вестись по нанимателям, так как часто семейный наниматель занимает несколько комнат, номера которых могут быть и непорядковыми. Например, наниматель Иванов может занимать комнаты за №№ 2, 5 или 1, 3, 5.

2. Заявления членов т-ва о вступлении в т-во. — Членами т-ва имеют право быть лица, обла-

дающие политическими избирательными правами в советы, согласно действующего законодательства. Живущие на нетрудовой доход, прибегающие к наемному труду и вообще все лица, не имеющие избирательных прав и живущие на их иждивении, не имеют права быть членами т-ва. Желающий вступить в члены т-ва должен подать на имя правления заявление с просьбой о принятии в члены т-ва, в котором он дает подписку о подчинении требованиям устава и постановлениям общего собрания. Правление т-ва должно ознакомить лицо, вновь вступающее в т-во, с уставом. Заявление подписывается собственноручно желающим вступить в члены т-ва.

В получении заявления правлением выдается желающему вступить в члены т-ва расписка с отметкой на ней номера входящего журнала, месяца и числа, за которым оно зарегистрировано в делопроизводстве. Жильцу, обладающему всеми политическими правами, не может быть отказано в приеме в члены т-ва. После постановления о приеме в члены т-ва и внесения членом вступительного и паевого взносов, фамилия вступившего в члены заносится в список членов т-ва, а на заявлении отмечается № журнального постановления, месяц, число и порядковый номер, за которым член внесен в список.

3. В третьей папке хранятся правительственные распоряжения, обязательные постановления местных властей, органов коммунального хозяйства, союза, в который т-во входит членом, а также вся переписка с ними и арендные договора с коммунальным хозяйством и с арендаторами т-ва.

4. В четвертой папке хранятся копии исходящих бумаг в порядке исходящих номеров.

5. В пятой папке—входящие бумаги в порядке регистрации таковых во входящем журнале.

Для товариществ при наличии большой переписки количество дел следует увеличить, заводя отдельные дела для хранения переписки с теми учреждениями и лицами, с которыми ведутся постоянные и большие сношения. Так, большим т-вам со сложной перепиской вместо дел за №№ 3, 4, 5 следует вести следующие дела:

4. Правительственные распоряжения, обязательные постановления местных властей, органов коммунального хозяйства, союза.

5. Сношения с органами жилищной кооперации.

6. Сношения с органами коммунального хозяйства и разными правительственными учреждениями.

7. Сношения с поставщиками-подрядчиками.

8. Сношения с нанимателями.

9. Сношения по разным делам.

Бумаги, по исполнении их, подшиваются в дела. Входящие исполненные бумаги следует подшивать с копиями ответных бумаг и одновременно отмечать на них месяц, число и номер исходящего отношения, за которым входящая бумага исполнена: „исполнено . . . . месяца, отношением за № . . . .

V. Повестки членам.

Хозяином т-ва является общее собрание членов т-ва. На нем выбираются органы управления т-ва, утверждаются представляемые правлением и ревизионной комиссией отчеты об их деятельности, сметы доходов и расходов, правила внутреннего распорядка и пр. Общее собрание т-ва созывается правлением. Необходимо, чтобы на собраниях присутствовали, по возможности, все члены т-ва. Поэтому правление т-ва должно известить всех членов о месте, дне и часе общих собраний и о вопросах, поставленных на обсуждение общего собрания, особой повесткой.—На одной стороне повестки подробно излагается, где и когда назначается общее собрание, подробно перечисляются вопросы, подлежащие обсуждению назначаемого собрания, а на другой стороне повестки члены т-ва расписываются в том, что они извещены о назначении общего собрания. Извещать членов т-ва о назначении общего собрания следует заблаговременно. Кроме того, о назначении общего собрания правление вывешивает об'явление на видных местах дома, как например, на парадной лестнице.

VI. Отчетный год.

В практике жилищных товариществ отчетный год обычно совпадает с гражданским. Ввиду того, что 1 января падает

на середину отопительного сезона и что зима вызывает большие для т-ва расходы на топливо и по очистке снега, годовые отчеты, составленные на 1 января, страдают незаконченностью: в них вышеозначенные расходы искусственно разрываются, и т-ва волей-неволей, учась на примерах прошлого, принуждены, помимо годового отчета на 1 января, составлять отчет по сезонам—зимнему и летнему. Также крайне неудобно правлению т-ва представлять общему собранию на утверждение расходные сметы на отчетный год, совпадающий с гражданским. Исходя из изучения природы хозяйства жилищных т-в, мы рекомендуем жилищным т-вам отчетный год начинать с октября, т.-е. со дня, на который ремонтный сезон заканчивается, а зимний начинается.

VII. Архив.

По окончании отчетного года товарищество, согласно требований закона, все книги по делопроизводству и счетоводству с документами к ним должно хранить в течение трех лет. Для этого следует все книги по счетоводству и делопроизводству, а также и документы за истекший отчетный год складывать в особо отведенное для архива место в том же порядке, в каком они хранились в отчетное время.

III. Об'единение жилищно-арендных кооперативов в союзы; взаимоотношения с коммунхозами.

В. Антонов.

Об'единение жилищно-арендных кооперативных товариществ в союзы.

По отношению к жилищно-арендным кооперативным товариществам более, чем к другим видам жилищной кооперации, применим основной лозунг кооперации—„в единении сила“.

Только некоторые исключительные арендные товарищества могут справиться своими силами и средствами с лежащими на них задачами по содержанию в благоустроенном виде арендованных ими строений. Большинство арендных товариществ обойтись без посторонней помощи в виде кредита не может—и это понятно.

В среднем каждое арендное товарищество имеет около 20 членов. Если взять их паевые взносы по 10 руб. с каждого члена, то паевой капитал товарищества может составить всего лишь около 200 рублей.

Очевидно, что с таким капиталом нельзя ни произвести серьезных расходов на ремонт дома, ни получить ссуды из банка в достаточном размере, так как ссуда выдается в зависимости от паевого капитала самого товарищества.

Отсюда вытекает необходимость для арендного товарищества или обложить членов товарищества специальным сбором на ремонт, или изыскать способ получения кредита.

Сбор с членов товарищества на ремонт чрезвычайно сложен и затруднителен. Не у всех членов бывают свободные деньги, притом взятые у членов на ремонт деньги поступают в настоящее время в товарищество безвозвратно. Совсем другое дело, когда арендное товарищество собирает свой паевой капитал, передает его полностью или частью

в местный союз и получает от последнего кредит материалами и деньгами в кратном размере от вносимых в союз денег. Тогда товарищество, получив ссуду, погашает ее постепенно из доходов с дома, не облагая членов товарищества специальным сбором. А если доходов с дома не хватает даже на погашение ссуды, то товарищество может получить от своих сочленов недостающую сумму, но не в виде безвозвратной ссуды, а в виде дополнительных паевых взносов, подлежащих возвращению членам товарищества. При этом количество дополнительных паев может быть взято каждым членом в разных размерах, в зависимости от его платежеспособности. А так как паи подлежат возврату члену товарищества, в случае его требования, то того неравенства между тем, кто внес паевых взносов на ремонт жилищ больше, и тем, кто внес меньше, которое бывает при обложении членов товарищества на ремонт,— нет; те и другие, в случаях, указанных в нормальном уставе, получают внесенные ими в виде паевых взносов деньги обратно.

Отсюда ясно, какие выгоды дает арендному товариществу, во-первых, образование своего паевого капитала, как это указано в нормальном уставе, во-вторых, об'единение жилищных кооперативных товариществ, действующих на основании нормального устава, в союз жилищных товариществ.

Только об'единение отдельных жилищных товариществ в союз может дать возможность концентрацией сил и средств развить широкое кредитование и снабжение товариществ всем необходимым для поддержания жилищ.

Союзам жилищной кооперации по нормальному уставу предоставляется организовывать совместное производство и закупку необходимых для жилищной кооперации материалов и товаров, вести связанные с деятельностью жилищного строительства всякого рода операции, устраивать и арендовать для нужд своих членов фабрично-заводские, сельско-хозяйственные и другие предприятия, а также склады и заведения для изготовления, хранения, купли и продажи товаров, возводить для своих нужд новые строения, ремонтировать и достраивать существующие строения, а равно арендовывать муниципализированные домовладения,

изыскивать для своих членов оборотные средства, а также кредитовать их, заключать займы и выдавать ссуды, открывать конторы в районе своей деятельности в целях снабжения своих членов необходимыми материалами домового оборудования и топливом, ходатайствовать об отводе союзу и его членам лесосек, разрабатывать их и совершать ряд других операций.

Этим перечнем функций, предоставленных союзам жилищной кооперации, не исчерпывается весь круг их деятельности. Но и перечисленного достаточно, чтобы понять, какие выгоды даст образование жилищных товариществ на основе нормального устава и об'единение их в союзы.

Союзы жилищной кооперации могут быть городские и губернские, обнимающие собою жилищные кооперативные товарищества как арендные, так и строительные в пределах города или губернии. Эти союзы об'единяются в республиканские союзы, а последние должны об'единиться в один союз жилищной кооперации, об'единяющий собой жилищную кооперацию на пространстве всего Союза ССР.

Это постепенное укрупнение жилищных кооперативных организаций, которое должно развиваться в зависимости от правильной организации первичной ячейки жилищной кооперации, т.-е. от правильного построения, на базе самодеятельности и образования собственного паевого капитала жилищно-арендных и жилищно-строительных товариществ, дает жилищной кооперации ту мощность, которая необходима ей для борьбы с жилищной нуждой.

Отсюда вытекают и те задачи, которые лежат на союзах жилищной кооперации и на их органах управления.

Союзы должны содействовать образованию и развитию деятельности жилищно-кооперативных товариществ, инструктировать, ревизовать и направлять их деятельность, изучать и обсуждать вопросы жилищной кооперации, разрабатывать проекты постановлений о жилищной кооперации и входить в законодательные и административные органы правительства с представлениями о проведении их в жизнь, представительствовать и защищать перед правительственными и общественными учреждениями интересы и нужды своих членов.

Кроме этой, организационной работы, союзы в лице своих органов управления должны вести культурно-просветительную работу в области жилищной кооперации, пропагандируя кооперативные начала устроения жизни широких масс и коллективизацию быта членов жилищной кооперации для облегчения и раскрепощения их от тягостных и устарелых форм единоличного хозяйства.

Такова широкая программа деятельности союзов жилищной кооперации, всех их органов управления, всех входящих в союзы жилищных товариществ и каждого отдельного члена жилищного товарищества.

Только тогда, когда каждый член жилищно-арендного кооперативного товарищества усвоит себе те задачи, которые стоят перед каждым жилищно-кооперативным товариществом и их об'единениями, и те возможности, которые дает такое об'единение в союзы, он поймет, какое широкое поле деятельности открывается перед каждым членом товарищества и перед всеми членами жилищного союза в творческой работе по устроению жизни в новых, более совершенных, разумных и красивых формах.

Д. Шейнис.

Жилищно-арендная кооперация и коммунальные хозяйства.

Сопоставляя наши жилищные условия с западно-европейскими, мы должны констатировать, что у нас дело обстоит хуже в смысле наличия жилой площади, а также и капиталов для жилищного строительства. Страны Западной Европы и раньше были много богаче нас в отношении количества жилой площади и притом они не перенесли той разрухи, которую испытали мы в годы интервенции и гражданской войны. Отдавая себе в этом ясный отчет и ни в какой мере не закрывая глаз на всю трудность стоящих перед нами задач в жилищной области, мы должны, вместе с тем, учесть и те благоприятные предпосылки (условия), которые созданы революцией для разрешения жилищного вопроса.

Только в Советском Союзе уничтожено право частной собственности на землю, являющееся источником эксплоатации населения домовладельцами (земельная рента). Только в Советском Союзе регулированное пользование жилищами ставит себе задачей устранить жилищные контрасты и излишества. Наконец, только в Советском Союзе в распоряжении государства (местных его органов) находится значительнейшая часть городского жилищного фонда.

Количество муниципализированных (перешедших в ведение местных советов) строений составляет по союзу сравнительно небольшой процент—около 15. Эта средняя цифра не характеризует, однако, величины муниципализированного фонда. Муниципализация в гораздо большей степени проведена в столицах и в крупных губернских и областных центрах. Так, в Москве муниципализировано 70% всех строений, в Ленинграде—74%, в Ростове-на-Дону—59%, в Казани—44%, в Нижнем-Новгороде—46%, в Одессе — 48%, в Самаре — 29%, в Киеве — 30% и т. д. Муниципализированы при том наиболее крупные и ценные строения, средняя площадь и ценность которых превосходит в несколько раз оставшиеся за частными владельцами дома.

Достаточной характеристикой значительности размеров муниципализированного фонда является то обстоятельство, что в домах его размещены почти все государственные учреждения и живет 45% всего городского населения Союза (в столицах и крупных центрах значительно выше— до 90%). По стоимости муниципализированный фонд значительно превосходит оставшийся частновладельческим и достигает колоссальной ценности в 5—6 миллиардов рублей по довоенной оценке.

Все значение муниципализации громадной части жилищного фонда скажется в полной мере, когда будет достигнута хозяйственная налаженность, хозяйственное овладение этим фондом. Но уже и за предшествовавший период мы видим, что благодаря муниципализации государство смогло провести уравнительную политику в пользовании жилищами, уничтожив резкое неравенство, бывшее до революции (дворянские и купеческие особняки в десятки

комнат на одну семью и коморочные квартиры, углы и подвалы для рабочих).

Благодаря муниципализации уничтожена возможность жилищной эксплоатации не только в отношении муниципализированных строений, но, в значительной степени, и частновладельческих. Если бы государство в будущем и отказалось от законодательного регулирования квартирных цен, оно, благодаря муниципализации, регулировало бы рыночные цены на жилище экономически, располагая доброй половиной всех жилищ и проводя своей расценкой этих жилищ колоссальное давление на частновладельческий квартирный рынок.

Главное же, наличие муниципализированного фонда дает возможность государству создать благоприятные жилищные условия для громадной армии рабочих и служащих. Достижения в этой области в громадной степени определяются политикой использования и управления муниципализированным фондом. В период военного коммунизма применялась система централизированного управления муниципализированными домами. Население являлось только потребителем жилищ, управление же домами, попечение о них, ремонт—вся хозяйственная деятельность лежала на коммунальных органах. Такая централизация привела к отрицательным результатам. Коммунальные органы ни по своим финансовым средствам, ни по организационным возможностям не в состоянии были овладеть домовым хозяйством и поставить его на должную высоту. С другой стороны, население домов, не призванное к хозяйствованию, являющееся только потребителем и при том потребителем, лишенным устойчивого положения (частые переселения и уплотнения), не было заинтересовано в сохранности жилищ. Дома разрушались.

Уже в 1921 году признано было необходимым отказаться от централизованного управления домами, приблизить домовое хозяйство к населению, заинтересованному в правильном ведении его, сдавать дома в аренду коллективам жильцов. Это начинание широко проведено в Москве, Ленинграде и городах Украины и весьма слабо по всей остальной территории Советской России. По переписи

1923 г. в Москве и Ленинграде было 12.975 жилтовариществ, а на все остальные города РСФСР их приходилось лишь 1.131. К настоящему времени жилищно-арендная кооперация несколько окрепла. Имеются жилищно-арендные кооперативы в Ростове, Туле, Саратове, где раньше их совершенно не было, и в ряде других городов. В Москве сейчас насчитывается около 8.000 жилищных товариществ, в Ленинграде — около 7.000, по 25 крупнейшим городам РСФСР (кроме столиц)—2.647, в городах Украины—4.500.

Все же приходится констатировать, что жилищная кооперация до сего времени не достигла достаточного развития. Исключая столицы и города Украины, она не охватывает и 10% муниципализированных строений. В ряде крупных городов—Нижний-Новгород, Ярославль, Астрахань, Самара и др.—до 80% домовладений продолжают находиться в непосредственной эксплоатации коммунальных хозяйств, что самими коммунальниками признается нецелесообразным.

В чем причина слабого развития жилищно-арендной кооперации. Прежде всего, в этом отношении решающее значение имеет недостаточность существующей ныне квартирной платы. Население домов не хочет да и не может брать на себя ответственности по ремонту и содержанию домов, поскольку основной источник ведения домового хозяйства—квартирная плата—совершенно не достаточна для требующихся затрат. К этой же категории причин финансового характера относятся и платежи налогов и страховой премии. В домах, непосредственно эксплоатируемых коммунальными хозяйствами, населению не приходится платить ни налога со строений, ни дополнительной земельной ренты, ни страховых премий. Все эти налоги и сборы достигают значительной высоты для жилищных товариществ, и уплата их зачастую поглощает квартирную плату за несколько месяцев.

Не малым препятствием в деле образования жилищной кооперации являлась до последнего времени недостаточная правовая устойчивость ее на местах. При общем, так сказать, принципиально благоприятном отношении коммунальных органов к жилищной кооперации, нередко

наблюдалось расторжение договоров по мало обоснованным или даже не имеющим отношения к жилищному товариществу причинам (например—на дом жилтоварищества претендует госорган): наблюдалось нарушение прав жилтовариществ путем из'ятия площади у них, вмешательства в хозяйственную деятельность и т. д.

Пятый Всероссийский с'езд заведующих коммунальными хозяйствами признал подобные уклоны от правовой линии и вообще какое-либо административное вмешательство во внутреннюю хозяйственную жизнь жилищно-арендных товариществ вредным и недопустимым.

В области законодательной мы имеем за последнее время ряд важнейших актов, упрочивающих положение жилищной кооперации: декрет от 19 августа 1924 года—являющийся как бы конституцией жилищной кооперации, и дальнейшие узаконения—декрет от 21 ноября 1924 г., нормальный устав жилищно-арендного кооператива, инструкция НКВД от 25 марта 1925 г. устанавливают положение жилищно-арендных коллективов как самостоятельного вида кооперации.

Важным достижением в деле организации и развития жилищно-арендной кооперации являются: предоставление жилищно-арендным кооперативным товариществам преимущественного права на наем муниципализированных строений (декрет СНК РСФСР от 21/XI—24 года), освобождение товариществ от сдачи в коммунальный фонд части жилой площади (тот же декрет), установление правил исчисления арендной платы в размере не выше земельной ренты и амортизации строений с зачетом стоимости возлагаемого на жилтоварищество восстановления и капитального ремонта домов (инструкция НКВД от 25/III—1925 года). Для правового упрочения жилкооперации представляется также важным, что жилищно-арендным кооперативным товариществам не может быть отказано в регистрации, если только ими соблюдены требования декрета о жилищной кооперации от 19 августа 1924 года и соблюден нормальный устав (инструкция НКВД от 25/III—1925 года).

Союзы жилищной кооперации должны наблюдать над выполнением на местах установленных законом прав и гарантий жилищных кооперативов.

В финансовом положении жилищно-арендной кооперации можно ждать значительного улучшения с проведением нового закона о квартирной плате, устанавливающего более высокие ставки ее. Ставится вопрос о снижении налогов на строения, арендуемые жилтовариществами. Проведен уже закон о снижении для жилищно-арендных кооперативов размеров нотариального и гербового сборов, взимаемых при заключении договоров на дома.

V-й Всероссийский с'езд заведующих коммунальными хозяйствами признал целесообразным предоставить жилищно-арендным кооперативным товариществам в наем также и торговые помещения при домах с правом сдачи их в субаренду (под наем) по свободному соглашению, при чем коммунальные органы должны устанавливать тарифы с таким расчетом, чтобы облегчить жилищным товариществам возможность ведения домового хозяйства.

С полным основанием можно констатировать, что жилищно-арендная кооперация получила признание не только в центральном законодательстве, но и в сознании местных коммунальных работников.

Тот же Всероссийский с'езд заведующих коммунальными хозяйствами счел необходимым заявить в своей резолюции по жилищному вопросу: „в интересах разгрузки коммунального хозяйства от обременительного для него централизованного управления и непосредственного хозяйственного заведывания всем муниципализированным фондом, а также в интересах лучшей постановки домового хозяйства, с'езд признает целесообразным привлечение к делу хозяйственного заведывания и управления домами самого заинтересованного в сохранности жилищ трудящегося населения, в лице жилищно-арендных кооперативных товариществ“.

Можно быть уверенным, что эта резолюция, а также все мероприятия, которые были намечены на с'езде коммунальными работниками для содействия развитию жилищной кооперации, будут активно проводиться в жизнь. В этом отношении важно также возможно более полное осуществление пожелания с'езда о контакте коммунальных органов с союзами жилищной кооперации для совместной

проработки вопросов эксплоатации муниципализированных домов: размеров арендной платы, сроков ремонта, контроля над выполнением договоров и т. д.

Внимательное и благоприятное отношение к жилищной кооперации органов коммунального хозяйства, а с другой стороны,—самодеятельность жилищных кооперативов и их об'единений и строго проводимая ими линия обеспечения жилищных интересов трудящихся должны явиться основой для успешного развития жилищно-арендной кооперации и тем самым для разрешения вопроса о наилучшем использовании громадного муниципализированного фонда.

IV. Финансы и кредит.

А. Р.

Доходы и расходы жилищно-арендных товариществ.

Правление каждого жилищного товарищества должно самым тщательным образом изучить состояние своего бюджета, т.-е. какими средствами товарищество располагает для удовлетворения нужд дома и своих членов, что можно сделать для увеличения бюджета и какие расходы должны быть покрыты из сумм, поступающих в распоряжение т-ва. Бюджет т-ва благополучен, если его расходная часть соответствует доходной, но такие т-ва в настоящее время крайне редки. Обычно бюджет т-в дефицитен, т.-е. средств не хватает на покрытие текущих неотложных расходов. Последнее обстоятельство еще больше обязывает правления быть особенно экономными в расходовании денег.

Основным источником доходности товариществ является квартирная плата. Так как квартирной платой наниматели облагаются на основе классового принципа, то и размер доходности товарищества по этой статье часто зависит не столько от величины дома, сколько от состоятельности лиц, проживающих в нем. Чем состоятельнее наниматели, тем выше доходность дома. А так как лица состоятельные живут по большей части в центральной части города, то доходность товариществ, расположенных в центральной части городов, выше доходности товариществ, расположенных на окраинах, где живет, главным образом, беднота.

При существующем порядке взимания квартплаты вся роль правления товарищества сводится к правильному обложению нанимателей соответственно существующих норм, публикуемых местной властью. Применение этих норм квартплаты на практике вызывает затруднение лишь в отношении лиц свободной профессии и торговцев, доходность которых правильно учесть не представляется возможным.

К лицам свободной профессии мы относим литераторов, художников, свободно практикующих врачей. Одни из них имеют огромные заработки, а другие ничтожные. К торговцам относим и рыночного лотошника и владельцев магазинов и предприятий. Только при знании личной жизни и степени обеспеченности облагаемых правление товарищества может правильно обложить их квартплатой. Но, во всяком случае, правление т-ва в своих действиях должно постоянно руководствоваться прежде всего интересами т-ва, постоянно должно стремиться к тому, чтобы довести доход товарищества до размеров, при которых нужды хозяйства товарищества могли бы быть удовлетворены полностью.

На доходности товариществ от квартплаты строится бюджет т-ва, остальные источники доходности, в общем, незначительны и лишь в редких товариществах постоянны.

К таким источникам доходности относятся: а) арендная плата от сдачи торговых и нежилых помещений, б) плата за в'езд, в) поступления по самообложению, г) вступительные и паевые взносы, д) займы и е) случайные доходы.

Торговые и нежилые помещения сосредоточены преимущественно в центральной части городов и обычно находятся в распоряжении коммунальных органов местного хозяйства. Правления товариществ имеют право аренды торговых помещений и сдачи их на правах суб-аренды, при чем в пользу товариществ поступает обычно не больше 20% всей арендной платы за нежилые помещения, каковые, в общей сумме доходности товариществ, составляют от 10 до 20%. Беря торговые и нежилые помещения в аренду, товарищества принимают на себя ответственность за их исправное состояние, а также за регулярное и правильное получение с арендаторов причитающихся сумм и своевременную расплату с комунальным хозяйством за эти помещения.

В связи с стремлением центрального и местных органов коммунального хозяйства к сдаче торговых и нежилых помещений жилищным товариществом, правления последних должны охотно арендовать таковые для эксплоатации в целях увеличения своего бюджета.

Товарищества, сдавшие 10% жилую площадь, освободившуюся жилую площадь иногда сдают по соглашению,

получая за в'езд единовременный взнос. Но такие явления чужды природе и характеру пролетарских жилищных товариществ.

Неотложные нужды по ремонту дома, осознанные его населением, заставляют жильцов прибегать к самообложению. Размер средств, собираемых таким путем, ограничивается сметной стоимостю предполагаемого ремонта. Разверстка собираемых по самообложению средств между нанимателями совершается по тому же принципу, что и квартирная плата.

В жизни товариществ обычное явление, когда т-ва стоят перед необходимостью единовременной затраты на ремонт значительных сумм. За отсутствием наличных средств товарищество принуждено прибегнуть к займу. Кредит оно может получить или путем сдачи ремонтных работ с последующей их оплатой, или путем заключения займа в Горбанке. Но и в том, и в другом случаях правление должно подсчитать, в какие сроки и из каких средств оно может покрыть свою задолженность, имея в виду, что неоплата займа в срок повлечет в дальнейшем для товарищества закрытие кредита, хотя долг с него все же будет взыскан.

Оборотным капиталом в товариществе являются паевые взносы членов. Каждый член товарищества при своем вступлении должен внести членский и паевой взносы. Паевой капитал расходуется на удовлетворение тех или других нужд, но с тем, что он вновь должен пополняться из других источников доходности т-ва.

Рассматривая источники доходности товарищества, мы приходим к тому выводу, что увеличение его бюджета для правлений дело очень трудное. С одной стороны, при взимании квартирной платы правление должно руководиться преподанными ему нормами, за пределы которых оно не может выходить, а с другой—практика самообложения членов товарищества упирается в их слишком уплотненный бюджет, в котором каждый грош взят на учет. Между тем мы потребляем жилье, оно постепенно изнашивается, а следовательно, мы должны принять все меры к его восстановлению.

Такпм образом иннциатива правления к увеличению доходов сталкивается с об'ективными условиями, которые не зависят от правления и не могут быть им изменены. Но в расходованпи получаемых средств правления самостоятельны и должны прежде всего заботиться, чтобы они были использованы экономно и хозяйственно-целесообразно.

Расходы товарищества мы можем подразделить на две группы: а) расходы, повторяющиеся пз месяца в месяц, п б) едпновременные. К первой группе относится уплата жалования, оплата коммунальных услуг, за очистку мусора, снега, за текущий ремонт п пр., ко второй группе—расходы по ремонту согласно смет, оплата страховой премии, ренты и пр. Общая сумма расходов товарищества как ежемесячных, так и единовременных правлением должна быть, по возможности, точно определена, что, при внимательном отношении членов правления к нуждам товарищества, легко сделать, исходя из учета опыта прошлого. На самом деле: все ежемесячные расходы товарищества легко поддаются учету п их без особого труда можно выделить и подсчитать. Так, расходы по содержанию правления, рабочих и служащих, по вывозке нечистот и некоторые другие составляют постоянную величину. Что касается текущего ремонта водопровода, электрического освещения, оплаты коммунальных услуг, то эти расходы для каждого месяца различны, п их средняя выводится пз суммы этих расходов за несколько месяцев. Эту общую сумму делят на число, равное количеству месяцев, за которые взяты расходы. Полученная в результате деления сумма и будет составлять среднюю расходов по данной статье за месяц. Например: на производство текущего ремонта было израсходовано в январе 90 р., в феврале 50 р., в марте 70 р., а всего за 3 месяца 210 р. Средний расход за месяц по текущему ремонту выразится в сумме 70 руб. (210 : 3=70).

Стоимость единовременных расходов по ремонту определяется строго разработанной при участии специалистов сметой, в которой должна быть обоснована необходимость ремонта, а стоимость его разложена на составные части: рабочая сила и материалы, необходимые для ремонта, взятые по средней рыночной цене.

На покрытие единовременных расходов т-во располагает кассовым остатком от ежемесячных текущих расходов.

Вполне самостоятельной статьей дохода являются средства, полученные путем самообложения членов на ремонт отопления, на закупку топлива. Раскладка на ремонт отопления и закупку топлива производится между нанимателями пропорционально вносимой ими квартирной платы и в порядке обязательном. Естественно, что и учет расходов по ремонту отопления и по топливу должен вестись отдельной статьей в общей системе счетоводства.

Таким образом выведенная общая сумма доходов, которые товарищество имеет получить за данный промежуток времени, и общая сумма расходов, которую товарищество должно израсходовать за тот же промежуток времени, дают в своем соотношении ясную и отчетливую картину финансового положения дел товарищества.

Скудость денежных средств товариществ, чрезвычайно уплотненный бюджет их членов заставляют правления особенно внимательно относиться к расходованию денег, соблюдая крайнюю экономию. Между тем в жизни товариществ не всегда так бывает. Текущие расходы по содержанию дома во многих т-вах с'едают все доходы, из которых на содержание органов управления, служащих и рабочих уходит до 75% бюджета, что, безусловно, ненормально. Поэтому товариществам, в первую голову, необходимо там, где расходы по содержанию правления и служащих велики, сократить их за счет увеличения нагрузки и уплотнения рабочего дня до нормы. Оплату труда следует производить по ставкам профессиональных союзов для рабочих и служащих государственных учреждений.

Особенное внимание правления жилищных товариществ должны уделить организации правильного учета доходов и расходов товариществ с тем, чтобы иметь возможность во всякое время дать подробный и точный отчет в суммах, ими полученных и израсходованных, а также иметь под руками обработанный материал о доходах и расходах, необходимый в повседневной работе правления. В частности этот материал необходим для составления конкретного жизненного плана работ. Для этих целей мы считаем вполне достаточ-

ным, если правления жилищных товариществ будут, на основании выборки со счета доходов и расходов, производить записи один раз в месяц по нижеприлагаемой форме.

Поступило доходов

Название месяцев	Квартплата	За коммун. усл.	По самообслож.	На рем. от. и пок. топл.	За очистку нечистот	За в'езд	Проч. пост.	Итого
Январь								
Февраль								
Март								
Апрель								
Май								
Июнь								
Июль								
Август								
Сентябрь . . .								
Октябрь								
Ноябрь								
Декабрь . . .								
Итого . .								

Произведено расходов

Название месяцев	Жалованье правл. и сл.	Стоим. пр. кап. рем. и построек	Соцстр.	10% норма	Страх. дома и рента	Плата за комм. усл.	Очистка	Тек. рем.	Канц. расх. и журн.	Рем. отоп. и расх. топ.	Содержан. пом. под канцел. Разн. расходы	Итого за месяц
Январь												
Февраль												
Март												
Апрель . . .												
Май												
Июнь												
Июль												
Август												
Сентябрь . . .												
Октябрь												
Ноябрь												
Декабрь . . .												
Итого . .												

А. Ерофеев.

Собственные капиталы жилищно-арендной кооперации.

I. Образование средств в жилищно-арендной кооперации.

Вопрос о необходимости собственных капиталов в жилищно-арендных кооперативных т-вах обсуждался неоднократно в совещаниях и разрешен окончательно с изданием закона 19 августа 1924 г. о жилищной кооперации, установившего необходимость паевых капиталов для жилищно-арендных кооперативных товариществ.

Капиталы жилищно-арендных кооперативных т-в в соответствии с нормальным уставом разделяются на: 1) основной, 2) паевой и 3) специальные.

Наибольшее значение в кооперации вообще, а следовательно, и в жилищно-арендных кооперативных товариществах имеют паевые капиталы. Паевой капитал в жилищно-арендных кооперативных товариществах образуется из паевых взносов членов, входящих в товарищество. Образование паевых капиталов в жилищно-арендных кооперативных товариществах должно отвечать двум основным принципам: оно не должно быть обременительным для членов-пайщиков, и в то же время сумма паевых капиталов должна создать финансовый базис, необходимый для получения кредита, на что жилищное товарищество имеет право, согласно нормального устава. Вопрос о размере паевых взносов отдельных членов подлежит разрешению общего собрания жилищно-арендного товарищества. Высший размер паевых взносов определен законом 19 августа 1924 года не больше 20 рублей с члена. Паевые взносы для отдельных членов общим собранием жилищно-арендного кооперативного т-ва могут быть установлены по одному из следующих принципов: по принципу равенства всех членов в кооперации (взносы должны быть для всех членов одинаковы) или по классовому принципу—паевые взносы устанавливаются в зависимости от заработной платы члена т-ва. В этом последнем случае стоимость одного пая может быть определенная, но число паев должно быть различно для различных

категорий членов. При равном взносе для всех членов необходимо рекомендовать паевой взнос в 5 рублей; при классовом паевом взносе можно рекомендовать установить стоимость одного пая в 3 рубля с обязательством взять:

1	пай	для	членов	при	заработной	плате	до	60 руб.		в месяц
2	пая	„	„	„	„	„	от	60 р.	до	100 р.
3	„	„	„	„	„	„	„	100 „	„	130 „
4	„	„	„	„	„	„	„	130 „	„	150 „
5	„	„	„	„	„	„	„	150 „	„	180 „
6	„	„	„	„	„	„	„		свыше	180 „

Паевые взносы по постановлению общего собрания членов товарищества могут быть рассрочены. Условия рассрочки определяются или общим собранием или правлением. Рассрочку не следует растягивать на срок более года.

Нормальным уставом предусмотрена возможность установления дополнительной ответственности для членов товарищества в пятикратном размере. Вопрос об установлении дополнительной ответственности разрешается общим собранием большинством $^2/_3$ голосов, при чем на собрании должно присутствовать не менее $^2/_3$ всех членов.

Необходимость производства ремонта и острота жилищного кризиса заставляют делать значительные усилия для образования паевых капиталов и рекомендовать введение дополнительной ответственности. Как общее правило получение кредита будет более обеспечено для тех товариществ, у которых будет собран паевой капитал и которые, помимо паевого капитала, отвечают еще дополнительно.

Основной капитал образуется из вступительных взносов, отчисления от чистых прибылей, из процентов и других случайных поступлений. Особого значения в большинстве т-в основной капитал не имеет.

Специальные капиталы могут быть по постановлению общего собрания создаваемы для разных целей. Особенно следует рекомендовать создание специальных капиталов на расширение жилой площади, или путем ремонта внутри товарищества, или как паевые взносы в строительные товарищества. Жилая площадь в том и в другом случае должна итти на уменьшение жилищной нужды членов

жилищно-арендного кооперативного товарищества. Можно рекомендовать создание специальных капиталов на просветительные цели (детский сад, клуб, ясли и т. п.), на изменение быта (общая прачечная, кухня, ванны и т. п.); создание специальных капиталов должно быть проводимо на общем собрании добровольно и не превышать, примерно, 25% собираемой квартирной платы.

II. Об'единение средств жилищных товариществ.

Для об'единения хозяйственно-технической деятельности и организационной работы жилищные товарищества должны об'единяться в союзы жилищной кооперации.

Каждое вступающее в жилищный союз товарищество должно вносить вступную плату, в размере, определяемом собранием уполномоченных союза. Совет Центрожилсоюза рекомендовал союзам установить вступную плату для его членов в размере 25 рублей с каждого товарищества. Вступная плата возврату не подлежит и идет на организационные расходы союза. Остаток зачисляется в его основной капитал.

Помимо вступной платы жилтоварищества должны вносить в союз паевые капиталы. Паевые капиталы, в случае выбытия жилищного товарищества из союза, подлежат возврату. Образование паевых капиталов местных союзов производится на основании постановления собрания уполномоченных соответствующего жилищного союза. Собрание уполномоченных определяет размер пая, число паев, подлежащих внесению отдельными членами, и порядок внесения паев. Собрание уполномоченных, разрешив принципиально вопрос о допустимости или недопустимости рассрочки внесения паев, может поручить правлению определять сроки и порядок внесения паев. Совет Центрожилсоюза признал необходимым рекомендовать местным союзам устанавливать на первое время отчисление в паевые капиталы союзов в размере 15% паевых капиталов жилищно-арендных кооперативных товариществ.

Существующие в некоторых союзах постановления об отчислении определенного процента с собираемой квартирной платы на содержание аппарата союзов правление Центрожилсоюза считало допустимыми как временную меру

впредь до взноса паевых капиталов жилтовариществами. Содержание аппарата, как общее правило, должно относиться за счет развития хозяйственной деятельности жилищных союзов.

Помимо собственных капиталов местные союзы должны привлекать в свои оборотные капиталы кредиты—банковский и промышленный.

Собрание уполномоченных местного Жилсоюза может установить для своих членов дополнительную кратную ответственность к внесенным паям. Вопрос о том, следует или нет вводить дополнительную кратную ответственность, необходимо крайне осторожно и вдумчиво разрешать для каждого отдельного союза.

Для союзов жилищных товариществ, предполагающих через местный союз привлечь на ремонт домов в жилтовариществах кредиты, необходимо установить дополнительную кратную ответственность, ибо привлечение кредитов в сравнительно новые организации, каковыми являются Жилсоюзы, вещь очень трудная и требует гарантий, каковыми и должна быть дополнительная ответственность членов союза.

Следует рекомендовать вводить в этих случаях пятикратную ответственность.

В тех же союзах, где жилтоварищества не предполагают получать кредиты на ремонт через союз, можно рекомендовать дополнительной ответственности для членов не вводить.

В союзах жилищной кооперации, не проводящих обслуживания жилтовариществ строительными материалами, дополнительная ответственность не должна иметь места.

А. Чмуль.

Кредитование жилищно-арендной кооперации.

До настоящего времени вопросу финансирования жилищно-арендной кооперации уделяется очень мало внимания. Между тем, кооперация этого рода в деле восстановления жилищного фонда играет значительную роль.

Острая нужда в краткосрочном кредите на заготовку материалов и для целей ремонта домов вынуждает ее изыскивать извне оборотные средства.

Как ни странно, но ни декрет 16 мая о кооперативном жилищном строительстве, ни устав Центрального Банка Коммунального Хозяйства и Жилищного Строительства не предусматривают кредитования арендной кооперации и, таким образом, единственными учреждениями, финансирующими арендную кооперацию, являются местные коммунальные банки и, отчасти, Всекобанк.

Кредитование названными банками производится в форме специального текущего счета от 1 до 18 месяцев[1]) за счет своих оборотных средств и сопряжено с высокими процентными ставками, достигающими до 18% годовых, за исключением Московского Городского Банка, который взимает 10% годовых плюс 1% комиссии.

Само собою разумеется, что подобного рода финансовая поддержка не выдерживает решительно никакой критики. Ненормальность этого положения учтена Всесоюзной Конференцией жилищной кооперации на Московском совещании 23—25 марта, которая вынесла по финансовым вопросам следующее постановление, касающееся и арендной кооперации:

„Признавая, что краткосрочный банковский кредит может послужить успешному развитию жилищного стоительства, необходимо, чтобы Центральный Коммунальный Банк, а равно и местные коммунальные банки установили самую тесную связь с жилищно-строительной кооперацией и арендной, открывая ей кредиты на заготовку строительных материалов и для ремонта домов за счет краткосрочных средств, но на сроки до 3 лет".

В исполнение этого постановления Центрожилсоюз вошел уже с рядом ходатайств перед центральными органами, а также предпринял в организационном порядке ряд практических мероприятий, направленных к облегчению кредитования первичной арендной кооперации с предоставлением ей кредитов до 3 лет.

---

[1]) Московгорбанк допускает кредитование маломощных арендных товариществ до 3 лет.

Надо полагать, что предпринятые шаги дадут свои положительные результаты в самом непродолжительном времени.

При данных же условиях Центрожилсоюз, придавая весьма важное значение арендной кооперации, предполагает приступить к практическому осуществлению кредитования жилищной кооперации через местные союзные об'единения жилищной кооперации путем предоставления им оборотных средств как деньгами, так и строительными материалами.

В основу кредитования будет положено следующее:

а) союзы, желающие получить кредит в Центрожилсоюзе, заключают с последним письменное соглашение, предусматривающее все положения о кредите;

б) кредит открывается в форме контокорентного счета в размере и по усмотрению правления, в зависимости от размера членского взноса и кредитоспособности заемщика;

в) в обеспечение этого кредита вносятся заемщиком при подписании договора векселя в размере 50% открытого кредита. Кроме того, обеспечением может служить письменное извещение Центрального Коммунального Банка об открытии долгосрочного кредита кооперативу с тем, что определенная часть суммы будет выплачена Центрожилсоюзу за счет заемщика;

г) в счет этого кредита заемщику выдаются суммы наличными или натурой, т.-е. строительными материалами по соглашению;

д) проценты по этому счету устанавливаются не свыше ставок Государственного Банка, при чем Центрожилсоюз за гарантию своевременной уплаты долга Центральному Банку начисляет в свою пользу комиссию в размере 1% с суммы долга. В свою очередь местные союзы должны взимать с своих членов комиссию не свыше 1%;

е) за Центрожилсоюзом остается право по своему усмотрению перезакладывать и передавать в качестве обеспечения все ценности, служащие обеспечением кредитного договора другим кредитным учреждениям;

ж) выдаваемые суммы по этому кредиту должны расходоваться только лишь по прямому своему назначению.

В настоящее время основными источниками для кредитования арендной жилищной кооперации являются, как указано выше, городские местные банки.

Порядок выдачи ссуд кооперативным товариществам для целей ремонта заключается в следующем:

Жилищные т-ва, желающие пользоваться в банке кредитом для ремонта и заготовки строительных материалов, подают в местный Коммунальный Банк заявления (см. форму № 1) с указанием суммы и срока испрашиваемой ссуды. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

1. Опросный лист с ответами на него, по форме, установленной банком (см. прилож. № 2).

2. Копия устава жилищного т-ва.

3. Смета и краткое описание работ, предполагаемых к производству из сумм имеющей быть выданной ссуды.

4. Список жильцов (с указанием имени, отчества, фамилии и размера квартирной платы).

5. Список членов жилищного т-ва, с указанием их социального положения.

6. Выписку из протокола общего собрания членов жил. т-ва об уполномочии правления исходатайствовать ссуду, получить таковую из банка, выдать обязательство по особо установленной банком форме и произвести другие формальности, связанные с этой операцией.

Затем, при получении ссуды правление жилтоварищества обязано представить:

а) письменное обязательство по установленной банком форме, подписанное председателем, секретарем и не менее чем одним членом правления;

б) выписку из протокола общего собрания об утверждении проекта обязательства по форме банка; выписка должна быть заверена председателем правления и секретарем общего собрания;

в) заявление об открытии текущего счета, по форме, установленной банком, с образцами подписей лиц, кои уполномочены подписывать чеки. При этом нужно заметить, что о всяком изменении в составе лиц, уполномоченных на подписание чеков, жилтоварищество обязано об

этом уведомить банк путем предоставления выписки из протокола общего собрания и новых образцов подписей, так как по чекам, снабженным подписями, не заявленными банку, выплат не производится.

Кроме того банк в праве потребовать сверх обязательства жилтоварищества солидное поручительство жильцов дома в уплате долга жилтоварищества по форме, установленной банком. Ссуды, выдаваемые жилтовариществам для ремонтно-строительных нужд, обычно считаются краткосрочными и выдаются за счет оборотных средств банка на сроки от 3 до 18 месяцев. Процентные ставки по этим ссудам устанавливаются выше, нежели по долгосрочным, приравнивая их примерно к рыночным процентам. Выдача денег по ссуде жилтовариществу производится по мере надобности посредством чеков по специально открытому заемщику счету. С этой целью жилтовариществу выдается банком чековая книжка или потребное количество разовых чеков.

При выдаче ссуды под доходы от строений одновременно с выдачей этой ссуды открывается заемщику простой текущий счет, на который он должен вносить, по мере поступления, все доходы от строения. С этого счета, в случае неисправности заемщика, банку предоставляется право списывать причитающиеся ему срочные платежи, а равно и суммы за страховку строений, выплачиваемые банком за счет заемщика при несвоевременности страхования.

Заложенное в банке строение должно быть застраховано в сумме не ниже оценки банка с передачей страховых квитанций банку, при чем в случае пожара все убытки по заложенным в банке строениям Госстрах вносит в банк, который обращает полученные им суммы на покрытие своего долга, а остаток выдает заемщику.

Погашение долга банку производится, начиная с первого числа следующего после ссуды месяца по заранее установленному плану, разработанному банком по соглашению с заемщиком. Если заемщик при частичном получении разрешенной ему ссуды не намерен истребовать ее полностью, то размер платежей в зависимости от этого может быть ему уменьшен, при чем для этого необходимо подать заблаговременно соответствующее заявление.

Заемщик обязуется полученную ссуду употребить только на тот ремонт, на который ссуда разрешена, и весь заявленный банку ежемесячный остаток от квартирной платы обращать на погашение банковской ссуды.

В случае употребления выданной банком ссуды в целом или частью, вопреки ее назначению, и вообще в случае бесхозяйственного пользования ссудой, банк в праве, при частичной выдаче ссуды, прекратить дальнейшую выдачу и вообще потребовать полного и немедленного погашения всех выданных заемщику ссум. Кроме того, виновные привлекаются по ст. ст. 187 и 188 Уг. Код.

Банк оставляет за собою право контролировать через своих уполномоченных производство работ, устанавливать постоянное наблюдение за ходом работ и обозревать состояние отчетности и дел т-ва.

За свои обязательства перед банком по ссуде заемщик отвечает всем своим имуществом и доходами. В случае получения ссуды т-вом и недостачи доходов на покрытие срочных платежей банку, т-во обязывается восполнить недостающую сумму путем дополнительной раскладки среди своих членов. Заемщик, не внесший в срок причитающихся банку платежей, уплачивает по таким платежам пеню в размере, установленном правлением банка.

В случае невнесения в двухнедельный срок просроченных платежей, банк посылает уведомление по месту нахождения имущества с предупреждением, что при невнесении в семидневный срок платежей, имущество, находящееся в аренде кооператива, будет взято в распоряжение банка для его эксплоатации. Это уведомление посылается заказным письмом с обратной распиской. Через неделю после указанного извещения и в случае неуплаты заемщиком числящейся на имуществе недоимки правление банка назначает в продажу имущество заемщика, если оно находится у него на правах собственности, а имущество жилищного т-ва, находящееся в арендном пользовании на основании особых договоров с местным коммунальным хозяйством, принимает в свое заведывание для дальнейшей эксплоатации впредь до погашения банку причитающихся платежей.

В случае расторжения арендного договора с заемщиком со стороны коммунального хозяйства обязательства за долг

банку переходят на тех лиц или те учреждения, предприятия, организации или коллективы, к которым в дальнейшем имущество перейдет по распоряжению и с согласия коммунального хозяйства. Если же дом остается в непосредственном ведении коммунального хозяйства или его отделов, то обязанность по погашению ссуды переходит на последнее. Во всем остальном, в случае неисправности заемщика в погашении ссуды, банк поступает согласно устава и законоположений.

Гербовый сбор по документам, связанным с операцией по выдаче ремонтно-строительных ссуд жилтовариществам и домам-коммунам, не взимается.

В заключение необходимо иметь в виду, что источники кредитования в настоящее время весьма ограничены и не могут в полной мере удовлетворить нужду арендной кооперации, а потому кооперативные товарищества должны очень осторожно и внимательно подходить к пользованию кредитом. В первую очередь они должны использовать все финансовые возможности внутри самого кооператива и только уже после этого обращаться за кредитом.

Жилкооперативный кредит приобретает экономическое и политическое значение только тогда, когда кооперативные массы сами проявят самодеятельность в создании своих собственных средств путем увеличения и взимания паевых взносов и других поступлений.

Форма № 1.

В...................................... ....Городской Банк.

Отдел Ремонтно-Строительных Ссуд.

Правление Жилищного Т-ва № ....
Адрес: ....
....
Телефон Правления № ....
(Для экстренных переговоров—служебный телефон №............Члена Правления тов..).

Заявление.

Просим Банк выдать нашему Жилищному Т-ву ссуду на ремонт в сумме ....рублей,

на предмет производства работ, согласно приложенной при сем сметы, в доме №.....по.....

Погашение долга по ссуде просим установить в течение..... месяцев ежемесячными равными взносами, согласно правил Банка.

При сем прилагаются:

а) Опросный лист,

б) смета расхода по ремонту.

При этом препровождается для ознакомления договор с МУНИ [1].

Правление Жилищного Т-ва.

Место печати

Форма № 2.

ОПРОСНЫЙ ЛИСТ.

1. Наименование домовладения .....
2. Местонахождение владения (улица №, дом №, отд. милиции).....
.....
3. Владение заарендовано у.....по **типовому** договору за №..... от „.....“ 192 г. на.....лет.
4. Владение застраховано в.....в Р.....на срок.....мес. по.....-е.....192.....г. по кв. №.....от.....-го.....192.....г.
5. Описание владения:

а) Владение состоит из .....деревян. .....камен. .....смешан. жилых и .....деревян. .....камен. .....смешан. нежилых строений, возведенных в.....г. и оцененных по окладн. лист. в.....г. в Р.....

б) Этажей по фасаду.....

в) Имеется: водопровод, канализация, центральное отопление, электрическое освещение, лифт (подчеркнуть имеющееся); из них требуют: ремонта.....восстановления.....

6. 10% норма.....сдана.
7. Сведения о площади:

	Находящейся в пользовании:			Пустующей, требующей восстановления:			Примечание
	Колич. квартир и неж. помещ.	Кв. саж.	Кв. метров	Колич. квартир и неж. помещ.	Кв. саж.	Кв. метров	
а) жилой . .							.....
б) нежилой .							.....

[1]) Договор, по ознакомлении с ним, возвращается клиенту.

8. Сведения о живущих:

По категориям	Число		Занимаемая площадь		$^0/_0{}^0/_0$ к общ. площ	Причитающ. кварт. плата в месяц		$^0/_0{}^0/_0$ к общ. площ	Примеч.
	член. т-ва.	не-член.	Кв. саж.	Кв. метр.					
Рабочих и служащ.									
Кустар. и ремесл.									
Лиц своб. профес.									
Лиц, жив. на нетр. дох.									
Всего . . .									

9. Сведения о субарендаторах нежилой площади:

	Род помещен. (торг. склад. и другие).	Занимаемая площадь		Причит. арендная плата в мес.	Сроки уплаты	Срок суб-аренды	Примеч.
		Кв. саж.	Кв. метр.				
Государств.							
Коперат. . .							
Частных. . .							

10. Домовладение состоит акционером .... банка, имея .... акций на руб. ....

11. Ссудами в Московском Городском Банке пользовались:
   а) на ремонт в Р. .... сроком на ...... мес. т/сч. № ...... долг на с/ч. Р. ......
   б) на топливо в Р. .... сроком на ...... мес. т/сч. № ...... долг на с/ч. Р. ......

12. Домовладение пользуется кредитом в других учреждениях (указать в каких) ....

13. Сведения о задолженности и недоимках по состоянию на „ “ ....192 г.

Имеются недоимки за живущими и субарендаторами:	СУММА		Имеется задолженность по домовладению:	СУММА	
а) по квартплате за ...... мес.			а) служ. по дому и соцстр.		
б) по ар. плат. за неж. пом.			по ремонту: за материал		
в) за коммунальн. услуги			по ремонту: за рабсилу		
г) по спец. сбор. на топл.			б) по налог., сбор. и отчис.		
д)			в) за коммунальн. услуги		
			г) по топл. (помим. Г. Бан.)		
Всего . .			Всего . .		

14. Сведения доходности владения:

Средняя месячная приходно-расходная смета

на период, на который испрашивается ссуда.

ПРИХОД. РАСХОД.

Наименование статей прихода:	СУММА за месяц		Наименование статей расхода:	СУММА за месяц	
1. Квартирная плата . .			**1. Жалованье:**		
2. Арендная плата с нежилых помещ.			а) членам правления		
			б) управ. домом . .		
3. Другие источники (указать какие):			в) дворн., убор. и пр.		
			2. Налоги, сбор. и отчислен:		
а)			а) оценочн. сбор . .		
б)			б) рентное обложен.		
в)			в) арен. пл. с вал. дох.		
			г) не сдан. 10% фонд.		
			д) страховая премия		
			е) социальн. страхов.		
			ж) отчисл. в Местком.		
			3. Арендная плата в........ за нежилые помещен.		
			4. Хозяйств. и др. расходы:		
			а) освещ. общ. польз.		
			б) вывозк. мусор. и пр.		
			в) канцеляр. расходы		
			г) мелк. расх. по дому		
			5. Мелкий текущий ремонт		
ВСЕГО . .			ВСЕГО . .		
Дефицит . . .			Свободный остаток . .		

Кроме того, введены добровольные ежемесячные сборы:

а) на ремонт в течение......месяцев, начиная с......мес. в разм.......% кв. пл., а в месяц Р......

б) На расходы по дому в течение......мес., начивая с......мес. в размере......% кв. пл., а в месяц Р......

15. Сведения о топливе:

а) Потребность топлива на отопительный период выражается в количестве:......саж. дров......пуд. угля, нефти (ненужное зачеркнуть).

б) Топливо предположено закупить у (указать учреждение) ...

в) На закупку топлива и на оплату расходов по отоплению введен специальный сбор в течение......мес., начиная с..........мес. в Р......(..........% квартирной платы).

ПЕЧАТЬ

(Подпись администрации домовладения)

„......“..................192 г.

V. Заготовки, ремонт и уход за зданиями.

А. Е.

Заготовка строительных и топливных материалов жилищными товариществами и их союзами.

Опыт привлечения к сохранению, поддержанию и восстановлению жилищного муниципализированного фонда, путем развития самодеятельности трудящихся, организованных в жилищно-арендные кооперативные товарищества, теперь всеми признается удачным, и дальнейшее развитие жилищно-арендной кооперации обеспечено.

Основная задача жилищно-арендной кооперации—поддержание в надлежащем порядке домовладения с целью обеспечения жилой площадью членов жилтоварищества. Сохранение жилищного фонда и его поддержание, после долголетнего разрушения, требует значительного ремонта. Производимый жилтовариществами ремонт требует технических знаний, рабочей силы и строительных материалов. Управляющие органы большинства жилтоварищества, состоя из лиц, уделяющих для общественной деятельности время своего отдыха, техническими познаниями, необходимыми для руководстяа ремонтом, не обладают и вынуждены обращаться или к госинструкторам или к подрядчикам.

Приобретение строительных материалов для большинства правлений товариществ дело крайне затруднительное. Понятно, что всякого рода перекупщики зарабатывают на водопроводных и канализационных трубах и других материалах значительный процент в виде накидки на цены товара. Неудивительно поэтому, что созданные для организационных целей местные городские Оргбюро жилищных товариществ или жилищные союзы без ведения хозяйственных функций, силой вещей, под давлением жилищных товариществ вынуждены развертывать технические снабженческие функции или отмирать, как ненужные организации.

Опыт работы союзов жилищной кооперации, проводящих хозяйственно-техническое обслуживание жилтовариществ, показывает определенную хозяйственную и организационную спайку союзов с жилтовариществами. Союзы, начинающие техническое обслуживание жилищных товариществ с одним техником и снабжение жилтовариществ при наличии небольшого количества строительных материалов, чрезвычайно быстро развивают свои операции, создают большие технические отделы и значительные запасы строительных материалов. Правильные методы работы и надлежащее обслуживание жилтовариществ союзом ведет к тому, что у всех товариществ имеется стремление проводить заготовку строительных материалов чрез союз и пользоваться его технической помощью. Необ'единенное выступление на рынке строительных материалов жилищной кооперации ведет к вздуванию цен и ажиотажу с материалами, в которых ощущается некоторая заминка. Об'единенная союзом заготовка необходимых для жилтовариществ строительных материалов, в особенности произведенная заблаговременно (с осени), дает возможность жилкооперативам получить необходимые строительные материалы значительно выгоднее. Учитывая эти обстоятельства, Всесоюзная конференция жилищной кооперации 23—25 марта вынесла следующее постановление:—„нормальное развитие и даже существование союзов жилищной кооперации возможно лишь при ведении ими хозяйственной работы. Спайка между кооперативами разных ступеней жилищной кооперации в единую систему возможна лишь на основе правильного обслуживания хозяйственных потребностей жилищных кооперативов низших ступеней высшими“.

Основной задачей при об'единенной заготовке строительных материалов жилсоюзы должны ставить их удешевление. Никакое чрезмерное накопление капиталов, торговля ради торговли не должны иметь места в работе жилсоюзов. Небольшой процент накидки на себестоимость, оправдывающий расходы союза жилкооперации,—вот основное условие правильной работы.

Облегчение правлениям жилкооперативов их обязанностей путем освобождения их от разных мелочей—выпол-

нение их заказов по телефону, доставка на дом материалов, составление смет, выяснение потребности в материалах, снабжение материалами только высокого качества—вот те условия, которые сделают союз необходимым для жилкооперативов.

Жилсоюзам, вновь организующим свою работу, необходимо установить разграничение функций с центральными рабочими кооперативами.

В некоторых районах, увлекаясь возможностью получения прибылей, ЦРК начали заниматься неприсущими им функциями,—торговать цементом, олифой, красками, кровельным железом и т. п. Эта торговля, при ограниченности капиталов ЦРК, шла в ущерб торговле основными продуктами потребления. Жилсоюзы должны настаивать на передаче им ЦРКопами торговли строительными материалами. Такое разграничение будет соответствовать директивам VI Всесоюзного с'езда профсоюзов, рекомендовавшего „соответствующий потребностям рабочего ассортимент".

Выступление союзов с об'единенной заготовкой строительных материалов способствует привлечению к ремонту и восстановлению жилищ промышленного и банковского кредита. Кроме того, наличие в союзе технического отдела даст возможность вести ремонт хозяйственным способом, который, как показал опыт, является наиболее дешевым строительством, конкурируя не только с частными подрядчиками, но и с госстройконторами.

Жилищным товариществам и их союзам, конечно, не следует останавливаться на об'единении заготовки всех строительных материалов только в районе городского или губернского союза. Для ряда материалов, имеющих всесоюзное значение—железо кровельное, стекло оконное, олифы, краски, дверные, оконные приборы, водопроводные и отопительные принадлежности – это об'единение заготовок должно проводиться в масштабе РСФСР и об'единяться Центросоюзом. Только об'единением заготовок строительных материалов в Центрожилсоюзе и выступлением при заготовке единым фронтом жилищная кооперация может получить те условия отпуска строительных материалов, которые имеют кооперация потребительская и сельско-хозяйственная. Раз-

розненное выступление не только не даст этих условий отпуска, но целиком отдаст жилтоварищество на милость рынка, который с строительными материалами очень туго поддается регулированию.

Центрожилсоюз в основу своей работы должен поставить снабжение жилищных товариществ строительными материалами по ценам ниже тех, по которым жилкооперативы могут получить материалы на рынке. Центрожилсоюз и местные союзы должны ставить своей задачей действительное хозяйственное обслуживание жилищно-кооперативных товариществ. Жилкооперативы с своей стороны должны проводить заготовку необходимых строительных материалов через союзы.

Большой задачей жилсоюзов является об'единение заготовки топлива, потребного жилищным товариществам. Наличие удобных складов топлива при железных дорогах, организация доставки топлива на место, совместная закупка топлива большими партиями, использование дров, получаемых при льготных разработках лесосек, и ряд других возможностей дают необходимые предпосылки для об'единения и развития этой работы.

Инж. С. Оршанский.

Как составлять ремонтно-строительную смету.

Ремонтно-строительные работы так же, как и чисто строительные, требуют к себе правильного подхода. Разница в подходе только та, что при новых строительных работах требуется подробно разработанный проект и тщательно составленная предварительная смета, при ремонтных же, без капитальной перестройки, либо восстановления, ограничиваются лишь сметой. Сметы на ремонт бывают ориентировочные, предварительные и исполнительные. По предварительной смете составляется план работ, т.-е. какие работы к какому времени должны быть закончены, порядок закупки материалов и когда они должны быть доставлены на работу, чтобы в производстве ремонта не было остановки, когда и сколько нужно будет иметь рабочих и денег, чтобы работа шла беспрепятственно.

Жилищно-арендный кооператив, выяснивший необходимость произвести ремонт, раньше всего должен установить, какие средства он может на этот ремонт затратить. По имеющимся деньгам определяют, какой ремонт может быть осуществлен и его характер. При этом для ориентировки может быть принято, что мелкий ремонт обходится от 1 до 3% от общей стоимости задания. Средний ремонт обходится от 4 до 5% от общей стоимости здания. Крупный (капитальный) ремонт обходится от 6 до 15%.

Под легким ремонтом имеется в виду побелка, пристружка дверей и окон, полов, замазка свищей на крыше, покраска крыши и т. п.

Под средним ремонтом подразумевается перетирка штукатурки и местами отбитие и вновь оштукатуривание, более крупная починка дверей и окон, частичная перестилка полов, починка крыши со снятием листов железа и т. д.

Крупным ремонтом называется такой, который связан с переменой половых или потолочных балок, переустройством либо устройством новых перегородок, сменой полов, переустройством отопления или канализации и т. п.

Понятно, что провести резкую границу между указанными видами ремонта невозможно. Здесь имеет значение не только вид ремонта, но и его количество.

Однако для ориентировочного, приблизительного подсчета можно руководствоваться указанными цифрами и заранее, приблизительно, определить, какой ремонт можно будет предпринять на имеющиеся деньги.

Для того, чтобы можно было определить, какой процент составят имеющиеся деньги для ремонта к общей стоимости здания, необходимо знать кубатуру здания. Кубатура здания определяется помножением площади здания по наружному обмеру, у обреза фундамента, на высоту здания от обреза до верха карниза. Кубатура может быть исчислена либо по чертежу, либо по натуре, для чего нужно обмерить здание. Вообще говоря, каждому жилищно-арендному кооперативу надлежит иметь у себя чертежи владения. Если чертеж не был приложен к арендному договору, то следует раз навсегда его составить, так как с ним все время приходится иметь дело при эксплоатации здания. На этот чер-

теж следует также нанести все изменения и перестройки, которые производятся в здании.

Определив указанным образом кубатуру здания, исчисляют приблизительную стоимость его в зависимости от материала, из которого он построен.

Так, для приблизительных подсчетов можно принять, что стоимость 1 куб. саж. построек для Москвы следующая:

каменные дома	240—260 руб.
деревян. рубленые . . .	160—180 „
скелерные постройки . .	150—170 „

Например, жилищное товарищество в каменном трехэтажном доме, имеющем по фасаду 12,00с и в глубину 6,00с может затратить на ремонт 2000 руб. Какой ремонт—крупный, средний или мелкий оно может предпринять на эти деньги?

Кубатура здания будет 12,00 × 6,00 × 6,00 = 432,00 куб. саж., при чем высота трехэтажного дома в данном случае принята в 6,00с, но она в каждом отдельном случае может быть, понятно, разная.

Приблизительная стоимость такого дома 432,00×250 р.= = 108 тыс. руб. Следовательно, на ремонт может быть затрачено около 2,0% и ремонт, очевидно, может быть только мелкий.

И действительно, если мы примем, что в таком доме имеется 12 квартир по 3 комнаты с кухней, то на одну переклейку обоев придется затратить около 1200 руб., так как на каждую квартиру уйдет около 80 кусков обоев и 12 кусков бордюра. Принимая стоимость куска обоев и бордюра, в среднем, по 40 коп., стоимость работы по переклейке по 50 коп., уже имеем около 90 руб.—Кроме того нужны крахмал, бумага для подклейки, мука, что составит еще по крайней мере 10 руб. Всего оклейка составит 100 руб. на квартиру. Побелка потолков около 40 коп. за кв. саж. составит на квартиру около 6 руб. 50 коп. и, следовательно, на все 12 квартир уйдет около 1300 руб.

Далее, окраска фасада, считая по 70 коп. за кв. саж., обойдется около 50 руб. Окраска заднего фасада и боков тоже около 50 руб. Окраска крыши с подмазкой свищей и счисткой ржавчины скребками при примерной площади кры-

ши около 85 кв. саж. обойдется тоже около 130 р., считая по 1 руб. 50 коп. с кв. саж. Починка водосточных труб — около 20 руб. На мелкий ремонт оконных переплетов и дверных полотен, обыкновенно требующийся довольно часто, нужно также около 100 руб., принимая в каждой квартире по 8 летних и зимних переплетов и 5 дверей, из которых 50% требуют ремонта—пристройки и заделки реек и прирезки испортившихся приборов. Легкий ремонт выбоин в асфальте или в замощении двора, очистка подвалов или даже выкачка воды, попадающей довольно часто в подвал сверху, легко поглотят остальные 350 руб. Таким образом мы видим, что на 2000 руб. едва-едва можно произвести даже мелкий ремонт, не говоря уж о среднем ремонте.

Определив указанным способом приблизительный характер предполагаемого ремонта, необходимо приступить к более точному выявлению его. Здесь может быть двоякий подход: либо выявить только тот ремонт, который предполагается произвести по намеченному его характеру (мелкий ремонт), оставив совершенно в стороне другие работы, не предполагаемые к производству в этом сезоне, либо определить все недостатки, имеющиеся в доме, и потом из них выбирать те, которые могут быть выполнены на имеющиеся деньги. Второй способ, хотя он требует более кропотливой работы, все же значительно предпочтительней, так как он дает полную картину состояния здания и, сохраняясь в архиве жилищного товарищества, всегда может служить иллюстрацией состояния помещений в любом году.

В том и другом случае должен быть составлен так называемый дефективный акт, т.-е. акт недостатков, которые требуют ремонта. Для составления дефективного акта выбирается специальная комиссия из трех человек, при чем желательно, чтобы в нее входил 1 член правления, 1 член ревизионной комиссии и 1 техник.

Такая комиссия должна обойти все помещения, внимательно осмотреть их и наметить все дефекты, требующие исправления. Намеченные дефекты записываются, производятся обмеры, подробно описывается какой ремонт и, по возможности, из каких материалов и каким образом ремонт должен быть произведен. Обойдя таким образом все квар-

тиры, описывают также и ремонт лестниц, крыши, надворных построек, двора, заборов, а также отопительных приборов, и системы водопровода и канализации.

Особенно должно быть обращено внимание на отопительную и водопроводно-канализационную систему, так как их недостатки часто бывают скрыты, а между тем, если вовремя их не исправить, то это может повлечь за собой большие разрушения в доме, так как основные дефекты их можно исправлять лишь в летний период.

Обычно такие обследования производятся ранней весной, перед началом строительного сезона.

Все записи, обмеры и описания работ заносятся в систематическом порядке в акт и скрепляются подписями комиссии. Этот акт и есть основной документ всякого ремонта. При новых строительных работах исходным пунктом для смет является проект, при ремонтных работах—дефективный акт. К сожалению, до сих пор на составление дефективных актов не обращается должного внимания, и часто сметы составляются лишь по исполнении работ, по фактическому ремонту, что совершенно неправильно.

Следует указать, что ни в какой новой строительной работе невозможно столько злоупотреблений, как при ремонте. Значительное количество работ, после окончания ремонта, скрыто и их установить весьма затруднительно.

Например, сколько перебрано черного наката, сколько перетерто штукатурки стен, сколько подштукатурено, какой ремонт мелкий, средний, крупный сделан в печах, сколько листов железа переменено на крыше и целый ряд других работ, после окончания ремонта установить почти невозможно. Далее, если нет дефективного акта с точным указанием, где и какую работу нужно произвести, возможны случаи производства ремонта совсем не там, где надо, при чем там, где надо, ремонт может быть пропущен.

Например, в здании имеется 100 оконных проемов, из которых к ремонту намечены 50. Без точного указания дефективного акта, какие проемы ремонтировать, могут быть отремонтированы как раз те, которые могли бы еще обойтись без ремонта, а намеченные к ремонту останутся нетронутыми. Или же производящий ремонт производит те

работы, которые ему более выгодны, оставляя без ремонта те недостатки, которые ему менее выгодны. Словом, без дефективного акта возможен целый ряд если даже и не прямых злоупотреблений, то, во всяком случае, крупных недоразумений. Кроме того дефективный акт устраняет возможность упреков со стороны членов жилкооператива, что сделано не то, что следовало бы сделать.

С составленным указанным способом дефективным актом следует дать возможность широко ознакомиться членам кооператива, выслушать их замечания, внести в акт дополнения, если замечания эти заслуживают внимания, и, таким образом, зафиксировать тот ремонт, который требуется в данном владении.

Если в процессе ремонта выяснится, что не все работы занесены в акт, то до приступа к вновь открывшимся работам следует составлять дополнения к дефективному акту. Из такого полного дефективного акта выбираются те работы, которые правление находит необходимым произвести в ближайшем сезоне и которые возможно произвести по имеющимся деньгам, либо по полученной ссуде.

Лишь имея подготовленный надлежащим образом дефективный акт с подробным описанием работ и их количества, можно приступить к составлению подробной предварительной сметы. Составление последней в таком случае не представит больших затруднений, так как в ней придется лишь нормировать работы и материалы по урочному положению.

Нормировка происходит совершенно так же, как и при новых строительных работах [1]). При ремонтных работах следует лишь обратить внимание, что для некоторых из них, при их мелочности, нормы урочного положения повышены. Так например, для штукатурных работ при размере работ в каждом отдельном месте меньше одной кв. саж., нормы увеличиваются в полтора раза, также увеличены нормы при мелких кровельных работах, при мелких малярных ра-

---

[1]) Смотри статью „Как составлять строительные сметы“ в сборнике „Рабочая жилищно-строительная кооперация“, библ. „Жилищная кооперация“ № 4. По этой статье можно ознакомиться со способом пользования урочным положением.

ботах и т. д. Кроме того, должны быть введены поправочные коэффициенты Совета Труда и Обороны на рабочую силу[1]).

Если при новых строительных работах еще возможно несовпадение предварительной сметы с исполнительной, то при ремонтных работах, при наличии подробного дефективного акта, такое несовпадение возможно лишь при неправильном определении цен на материалы и рабочие руки. Поэтому можно бы избежать составления предварительной сметы, ограничиваясь лишь сметой исполнительной и пользуясь для предварительного определения стоимости работ единичными расценками на работы.

Такие единичные расценки, существовавшие в довоенное время во всех городских управах крупных городов и в крупных ведомствах, как например, военном, путей сообщений, должны бы быть составлены и теперь либо коммунальными хозяйствами, либо союзами жилищной кооперации. Это тем более возможно, что цены на материалы и на рабочие руки у нас уже установились довольно прочно, а номенклатура работ, особенно ремонтных, не так уж велика.

Такие единичные расценки значительно облегчили бы задачу отдельных жилищно-арендных кооперативов при определении стоимости ремонта и были бы составлены значительно правильней, нежели при определении цен отдельными кооперативами, так как и коммунальному хозяйству, и союзу жилищной кооперации легче раздобыть правильные существующие цены на материалы, легче узнать существующие профсоюзные ставки, легче определить все накладные расходы (соц. страх. и друг. отчисления) на рабочую силу и материалы и доступней произвести правильную нормировку работ по урочному положению.

Эти единичные расценки, согласованные в части рабочей силы с профсоюзом, могли бы быть положены в основу предварительного исчисления стоимости ремонта каждым арендным жилкооперативом, чем был бы избегнут тот разнобой в расценках на одну и ту же работу, который существует в настоящее время. Они могли бы быть приняты

[1]) Поправочные коэффициенты указаны в той же статье в сборнике „Жилищная кооперация“.

также при ходатайствах о ссуде в банках и значительно облегчили бы последним проверку смет.

Но предварительная смета имеет задачей не только выявить предварительно стоимость работ. В ее задачу входит также установить, какие материалы и в каком количестве должны быть приобретены, и какое количество рабочих, какой специальности и в какое время должны быть приглашены, т.-е. по предварительной смете и должен быть составлен план работ. Вот для этой цели предварительная смета на ремонт с выборкой материалов и рабочей силы безусловно необходима. При этом надлежит обратить внимание, что при ремонтных работах относительная стоимость рабочей силы выше, нежели при новых строительных работах, и потому вопрос о порядке найма рабочих должен быть проработан весьма тщательно. Так, если при новых работах стоимость рабочей силы приблизительно составляет от 25 до 33%, при ремонтных работах, в зависимости, понятно, от характера и рода ремонта, стоимость рабочей силы колеблется от 35 до 50%. Да это и понятно, так как при ремонтных работах, работа большей частью мелочная, не требующая много материалов, но зато требующая приложения значительного количества рабочей силы. Возьмем, например, перетирку штукатурных стен, пристружку оконных переплетов и дверных полотен, перестановку приборов, пристружку полов и т. п. На эти работы материалы совсем не идут или идут в небольшом количестве, а главная затрата требуется на рабочую силу.

В предварительной смете, как и при новых работах, необходимо предвидеть все накладные расходы как на содержание техника, гербовый сбор, на страховку материалов и т. п., так и расход на транспорт. Кроме того, на вспомогательные работы добавляется половина процента предусмотренного урочным положением на новые работы.

Складывая указанные стоимости работ, получаем стоимость работ по предварительной смете.

Если никаких изменений не произошло и цены на материалы и рабочие руки были взяты правильно, то предварительная смета может служить и исполнительной и по ней правление может отчитываться за работы. В противном

случае необходимо для отчетности составить смету исполнительную. В этой последней необходимо вставить фактические количества работ с об'яснением причин происшедших изменений в размерах и характере работ, в ней же должны быть указаны фактически уплаченные цены за материалы и рабочие руки, а также все накладные расходы, понесенные за время работ.

Все цены и расходы должны быть подтверждены соответственными документами и счетами. К смете же должен быть приложен акт приемки работ. Последний составляется по окончании работ специально назначаемой комиссией из трех человек. Приемка ведется по дефективному акту, при чем в акте, в случае совпадения, отмечается, что работа сделана согласно такого-то его пункта. Случаи несовпадения с дефективным актом отмечаются в приемочном акте особо.

При восстановительных работах и при перестройках и надстройках для составления сметы необходимо иметь и акт о состоянии здания до начала работ, и проект, с указанием на нем существующих частей здания и в какой вид предполагается их привести. По этим документам составляются предварительная и исполнительная сметы совершенно так же, как и при возведении новых построек. Необходимо при этом обратить особое внимание на тщательность отметок существующих частей зданий, дабы в смету не ввести работы, которые уже имеются и вследствие этого производиться не будут.

И. Мирзак.

Уход за зданием и текущий ремонт.

Здание, как бы оно хорошо ни было построено, требует постоянного и заботливого за собой ухода. Всякий дом с течением времени постепенно изнашивается, утрачивает первоначальное состояние и вид и приходит в ветхость. Для поддержания его в исправности необходимо ежегодно производить в нем разного рода работы, совокупность которых и составляет ремонт дома.

В зависимости от состояния здания, его изношенности ремонт делится на капитальный и обыкновенный или текущий.

К капитальному ремонту следует отнести работы, заключающиеся в смене или восстановлении ответственных частей здания как-то: перемена стропил, изменение в расположении перегородок, стен, прорубание отверстий в стенах, исправление перемычек, сводов, смена половых и потолочных балок, оконных и дверных рам и пр.

К обыкновенному ремонту относятся все работы, которые производятся ежегодно или периодически для поддержания дома в порядке и не меняют первоначального расположения частей здания. К этим работам относятся: побелка стен и потолков, оклейка обоями, частичное исправление оконных переплетов, дверей, полов, вставка стекол, частичный ремонт печей и пр.

Выполнение ремонтных работ по заранее составленной смете производят в так называемый строительный сезон, который начинается весной с наступлением теплых дней, и заканчивается осенью. К моменту начала работ должны быть закончены все соображения, выясняющие количество предстоящих работ, их стоимость, изготовлены чертежи сложных перестроек, решено кому сдать работы или производить их хозяйственным способом, где и каким способом приобретать материал. Приступать к ремонту надо, когда часть материалов уже подвезена к месту работ и беспрерывность выполнения их обеспечена хотя бы на одну неделю. Благодаря несвоевременной подготовке к работам, запоздалому выяснению всех предварительных условий производства работ, исполнение ремонта затягивается и окончание их совпадает с концом сезона, когда начинаются дожди и заморозки, вредно отражающиеся как на качестве работ, так и их стоимости.

Весной, когда рабочие пришли из деревень и не нашли еще себе работы, их можно нанять дешевле; имеется больший выбор материалов и можно выгоднее их купить. К середине лета рабочие уже разошлись по постройкам, их меньше и договориться с ними труднее, а осенью большая часть рабочих, окончив работу, уходит домой в деревни, и уменьшается рабочий день.

Если по какой-нибудь причине с началом ремонта запоздали, то работы так следует распределить, чтобы в первую очередь были закончены все наружные работы и внутренняя штукатурка стен, так как запоздалая штукатурка плохо сохнет, оставляя сырость в квартире и вызывая необходимость просушивать ее временными переносными печами, что вызывает новый непредвиденный расход на покупку печей и дров.

Точная стоимость ремонта определяется подробной сметой, для предварительных же хозяйственных или общих бюджетных соображений вычисление среднего годового расхода на ремонт можно сделать по приблизительным предположениям.

В довоенное время, когда существовали более или менее точные расценки квартирной платы, приблизительная стоимость среднего годового ремонта определялась по валовой доходности дома, которая не превышала 10—12% этой доходности. В настоящее время, когда доходность дома стоит в прямой зависимости от материальной обеспеченности его жильцов и, следовательно, может изменяться в течение даже одного года, исчисление ремонта можно поставить в зависимость от современной стоимости здания, как величины более или менее постоянной, конечно, принимая во внимание степень изношенности дома. Опытом определено, что на ремонт следует отчислять:

для камен.	жилых	строений	средней	отдел.	$1\frac{1}{2}\%$ стоим.		
„	„	нежил.	„	„	„ $\frac{3}{4}\%$	стоим.	его
„	дерев.	жилых	„	„	„ $2\frac{1}{2}\%$	„	„
„	„	нежил.	„	„	„ $1\frac{1}{2}\%$	„	„

Для определения современной стоимости существующего старого, но вполне исправного дома можно пользоваться приблизительной расценкой с кубической сажени строения, определяя количество кубов помножением площади здания по внешним очертаниям его на высоту от обреза фундамента до верхнего ребра карниза или, правильнее, до верхней части потолочного перекрытия последнего этажа.

Опытом выработаны следующие цены кубической сажени существующего дома:

1 куб. саж. каменного дома с обыкновенной отделкой и центральн. отоплен. высотой до 5 этаж.	130 руб.
то же для 3-этажного	150 „
„ „ 1—2-этажного	170 „
1 куб. саж. каменных служб.	80—90 руб.
1 „ „ дерев. жил. дома смотря по отделке	120—150 „
1 „ „ „ служб бревенч.	60 руб.
1 „ „ „ „ досчатых	30 „

Выполнение обыкновенного ремонта выгоднее производить самому жилищному товариществу хозяйственным способом, как более экономным и обеспечивающим действительное выполнение всех намеченных работ. При другом способе выполнения ремонта и при недобросовестности подрядчика часть работ, так называемых „темных работ“, могут быть не выполнены, при чем невыполнение можно скрыть следующими работами, так что обнаружить недобросовестность подрядчика будет очень трудно. Например, при частичном исправлении штукатурки и отбивке старой штукатурки невыполнение той или иной части этой работы можно скрыть перетиркой штукатурки в остальной части стен и побелкой или оклейкой обоями; правильный учет количества смененных листов железной крыши делается невоз можным после окраски ее и пр.

Для производства капитального ремонта, связанного с пробивкой отверстий в стенах, изменением фасадов или внутреннего расположения перегородок, переделкой перемычек, сводов, лестниц, стропил и пр., требуется разрешение районного инженера, которому необходимо представить при заявлении чертежи с указанием переделок. После осмотра предполагаемых работ на месте, инженер, возвращая чертеж, дает разрешение, в котором указывает, какие работы им разрешены для производства. На основании обследования инженера, управление недвижимыми имуществами, куда разрешение представляется, сообщает, что с его стороны препятствий к выполнению работ не встречается.

Переделки жилтоварищество обязывается производить согласно чертежа и под наблюдением техника, имеющего на это право.

Наем рабочих имеет свои особенности и в подборе таковых требуется большая осторожность. Неудачный подбор рабочих может плохо отразиться и на качестве работ, и на сроке их выполнения, и на стоимости их. Самый простой способ найма рабочих—это взять случайных рабочих, которые большими партиями, в ожидании найма, стоят на улице, договориться с ними и производить работы. Но нанятые таким способом рабочие могут как во время работ, так и по их окончании вызвать много недоразумений. Жилищное товарищество, сдав работу таким способом, не может быть уверенным, что договоренная цена будет выражать окончательную стоимость работ и кроме той суммы, за которую рабочие взялись работать, ничего платить не придется. Со стороны рабочих при малейшем конфликте с ними, могут быть пред'явлены требования о дополнительных приплатах, которые, если правление жилтоварищества не знает всех существующих на этот предмет правил, придется удовлетворять.

При легальном способе найма рабочих жилищные товарищества не подвергаются никаким случайностям и недоразумениям. Этот способ заключается в том, что работодателем с рабочими заключается „трудовой договор" (форма прилагается), в котором описываются сдаваемые работы, отмечается стоимость работ, порядок оплаты и пр. Договор этот должен быть явлен в отдел Всероссийского союза строительных рабочих, где он регистрируется.

Такие „трудовые договоры" заключаются при небольших отдельных работах, когда срок выполнения их не превысит одного месяца, при больших же капитальных работах, выполнение которых в отдельности потребует много времени и рабочих, заключается с Союзом строительных рабочих коллективный договор.

Независимо от тех ремонтов, выполнение которых можно отложить до строительного сезона, к домоуправлению пред'является в течение года много требований на мелкие исправления, напр. водопроводных кранов, клозетных бачков, про-

чистку домовых труб в зданиях с печным отоплением, исправление печей, боровов и пр. Для таких постоянных мелких починок выгоднее нанять месячного водопроводчика-слесаря и печника, а при небольших зданиях, когда содержание таких мастеров непосильно для домового бюджета, содержание таких месячных рабочих, по взаимному соглашению двух или нескольких жилтовариществ, может быть между собой разделено.

Кроме тех расходов по ремонту зданий, которые определены предварительной сметой, надо иметь в виду следующие обязательные накладные расходы: при работах, продолжающихся не больше одного месяца: а) взнос на социальное страхование рабочих, составляющий 20% его заработка, безразлично, работает ли рабочий поденно или сдельно, б) взнос в кассу союза на содержание Райрабочкома 2% и в) на культфонд союза 2%.

При работах, выполнение которых продолжается более одного месяца, жилтоварищества обязаны выплачивать каждому рабочему: а) за неиспользованный отпуск из расчета однодневного заработка за каждый месяц работы, б) выходное пособие в размере двухнедельного его заработка, в) за недоработанные субботние дни по два часа в неделю при сдельных работах, г) инструментальные $1\frac{1}{2}$% с суммы заработка и кроме сего все те накладные расходы по отчислениям, которые показаны для кратковременных рабочих.

При больших работах в числе накладных расходов надо считать оплату технику за составление чертежей, смет и надзор за работами и на уплату специального сбора, взимаемого управлением недвижимыми имуществами при выдаче разрешения на производство капитальных ремонтов.

Жилищным товариществам надо иметь в виду, что ремонт зданий является важнейшим делом в домовом хозяйстве и своевременное выполнение его есть одно из основных условий правильного ведения хозяйства.

Здание, несмотря на внешнее хорошее состояние, требует периодического ремонта, даже и в том случае, если разрушения не заметно. Так например, в строго определенные сроки должна быть сделана окраска крыш, побелка

стен и потолков, смена загрязненных обоев, окраска окон и дверей и пр.

Сроки периодических ремонтов.

Окраска жел. крыш за один раз с промаз. гребн.	1 раз в 2 года
Перекраска крыш, окрашенных за 2 раза . .	1 „ „ 3 „
Окраска дверей и окон	1 „ „ 3 „
Смена недор. обоев смотря по загрязн. не реже .	1 „ „ 2 „
Чистка хлебом дорогих обоев	1 „ „ 2 „
Побелка стен и потолков не реже	1 „ „ год
Перекраска фасадов	1 „ „ 5 лет
Очистка дымовых труб зимой при печн. отопл.	1 „ „ 1 мес.

Несвоевременное выполнение ремонта ведет здание к разрушению, и для восстановления его потребуется значительно больше средств, чем их было нужно при ремонте дома во-время.

Форма.

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Город Москва . . . . 192 . . г., мы, нижеподписавшиеся, заключили настоящий трудовой договор в следующем:

§ 1. Я (работодатель) . . . . проживающий . . . . поручаю произвести нижеследующие работы . . . .
. . . .

§ 2. Я (рабочий) группа или уполномоченный группы рабочих . . . . принимая к исполнению означенные работы, обязуюсь—емся выполнить таковые согласно указаний технического надзора работодателя.

§ 3. За производство перечисленных в п. 1 работ я (работодатель) . . . . уплачиваю рабочим (указать форму оплаты— сдельно, поденно) в размере . . . . золотых рублей, включая в эту сумму компенсацию за спецодежду и за амортизацию инструмента.

§ 4. Уплата денег рабочим производится по мере выполнения работ, но не реже одного раза в неделю. В случае неаккуратной выдачи заработной платы и неаккуратного внесения отчисления на содержание Райрабочкома и в культфонд согласно § 7 работодатель . . . . уплачивает 1% пени за каждый просроченный день.

§ 5. В случае приостановки работ не по вине рабочих (от непогоды, несвоевременной доставки материалов, несвоевременной приемки работ и пр.), работодатель обязуется уплачивать из расчета среднего заработка.

§ 6. Невыполнение, либо небрежное или неисправное выполнение рабочими принятых на себя обязательств, что должно быть удостоверено комиссией в составе представителей от работодателя и Райрабочкома

союза строительных рабочих, дает право работодателю расторгнуть настоящий договор.

§ 7. Работодатель обязуется вносить на социальное страхование рабочих в Районное отделение Горбанка на текущий счет Губсоцстраха 20%, в кассу союза на содержание Райрабочкома 2% и в культфонд союза 2% со всей суммы выплаченного рабочим заработка, не позже 3 дней после произведенной выплаты зарплаты.

§ 8. Все споры по настоящему договору разрешаются по месту нахождения Райрабочкома союза строительных рабочих.

§ 9. Настоящий трудовой договор зарегистрирован в отд. Труда М. С. Р. и К. Д. за № . . . . . . от . . . . и Моск. Губ. отделе ВССР от . . . . за №№ . . . . и находится один экземпляр на руках работодателя, другой—у рабочих и третий—в „Союзе".

Работодатель

Представитель от рабочих

Инж. М. Соргин.

Надзор за водоснабжением и канализацией.

(Борьба с утечкой и засорениями).

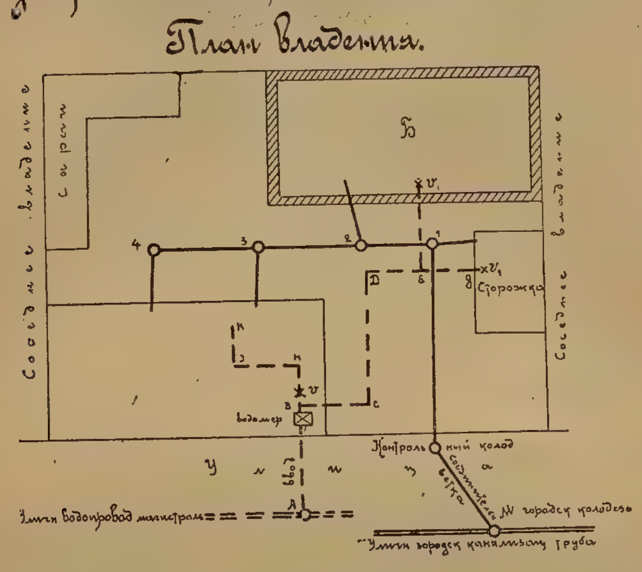
Каждое домоуправление, несомненно, живейшим образом заинтересовано в принятии мер к устранению утечки воды и засорения канализационной сети, так как всякая порча водопроводных и канализационных устройств, помимо тех неприятных последствий, которые она причиняет жильцам дома, влечет за собой излишние расходы для домоуправления.

Органы коммунального хозяйства, с своей стороны, также заинтересованы в устранении всяких неисправностей в домовых водопроводных и канализационных устройствах, так как эти неисправности нарушают правильную работу коммунальных предприятий—водопровода и канализации.

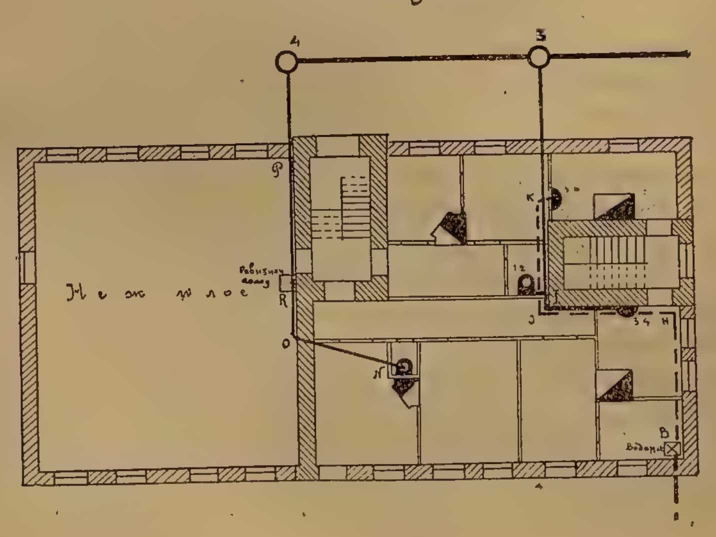
Хотя избежать неисправностей в работе домовых водопроводных и канализационных устройств очень легко, однако ежедневная практика работы коммунальных предприятий показывает, что домоуправления не знают, как следует поступать в таких случаях, при чем незнание это обусловливается незнакомством с устройством, работой и назначением водопроводных и канализационных приборов и сооружений.

Схематический чертеж №1 устройства водопровода и канализации.

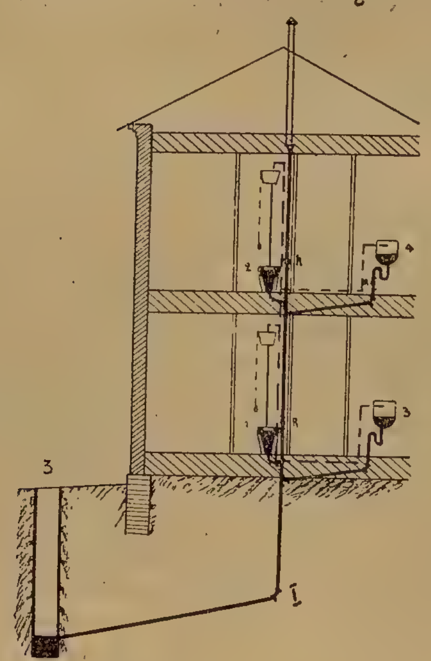
План владения.



Детальный план I и II этажа здания А и часть полуподвала



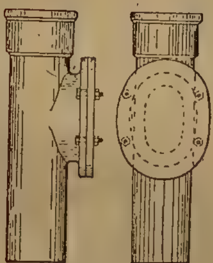
Разрезы от колодца №3 до стояка №1.



Экспликация:

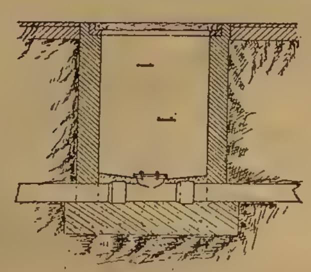


Уличная городская канализационная труба
Соединит. ветка и дворовая канализацион. сеть
Уличная водопроводная магистраль.
Ввод. дворовая и домовая водопроводн. сеть
Ватер-клозеты типа „Унитаз"
Раковины
Ревизии
Запорный вентиль.



Фиг 5 Ревизия

Ревизионный колодец



Фиг. 1.

Поэтому на прилагаемом чертеже № 1 мы даем схематическое изображение водопроводного и канализационного устройства в домовладении.

Рассмотрим отдельно устройство и работу водопровода и канализации.

А. Водопровод.

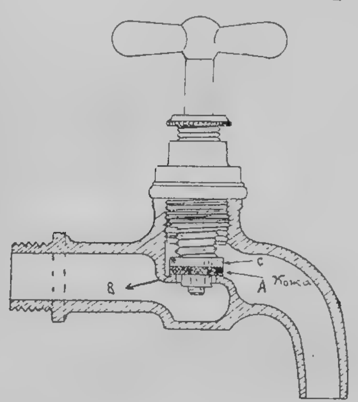
Вода из городской сети, где она протекает под давлением, поступает в ответвление, называемое вводом во владение. Этот ввод (*AB* на черт. № 1) представляет собою трубу от уличной магистрали до водомера и в ведении домоуправления не находится, поэтому о нем говорить не будем. Вся дальнейшая сеть труб, как дворовая (*BCDEFG* на черт. № 1), расположенная под землей на территории домовладения, так и домовая (*BHJK* на чертеже № 1), расположенная внутри здания, находится в ведении домовладения, которому и приходится нести ответственность за неправильность ее работы; поэтому работы домовой и дворовой сети рассмотрим подробнее.

Наиболее ощутительная неисправность в работе водопроводной дворовой сети и домовых водопроводных устройств заключается в утечке воды, которая может иметь место в приборах и трубах, находящихся внутри зданий, т.-е. в месте, доступном для осмотра, и из труб, находящихся под землей.

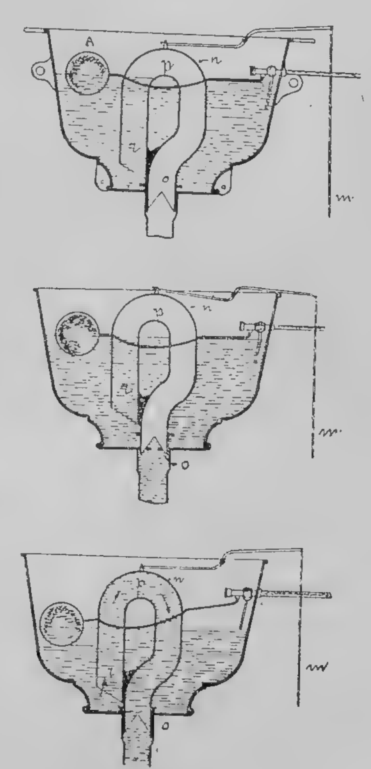
В первом случае утечка из приборов обнаруживается очень просто и устраняется несложным ремонтом водопроводных приборов. Не давая описания всех весьма многочисленних конструкций водопроводных приборов—кранов, душей и т. д., ограничимся рассмотрением простейших приборов, имеющихся в каждой квартире, получающей воду из городского водопровода, и в которых наиболее часто наблюдается утечка. Это—простой водопроводный кран (см. фиг. 2) и клозетный бачек (см. фиг. 3 и 4).

Обыкновенный медный водопроводный кран ($D = 1/2'' = 12$ *мм.*), изображенный на фиг. 2, не пропускает воды и не подтекает, если он завернут до отказа, когда кожа плотно прижата к кольцу, образуемому телом крана (см. *A* и *B* на фиг. 2).

В большинстве наших квартир можно видеть, что вода постоянно небольшой струйкой или каплями вытекает из крана и в то время, когда им не пользуются. Зачастую это имеет место вследствие небрежности лиц, пользующихся этим краном и не довертывающих его до отказа; но нередки случаи, когда, при самом крепком завинчивании такого крана, вода все-таки продолжает в незначительном коли-



фиг 2 Кран водопроводный



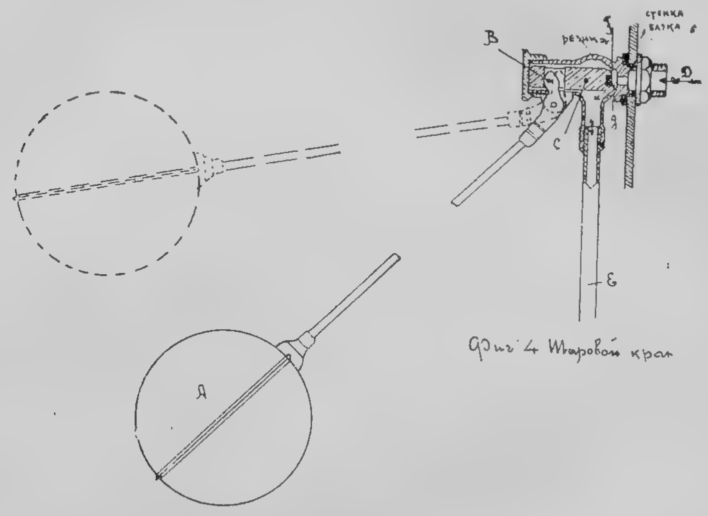
фиг 3 Бачек клозетный

честве из него вытекать. Это означает, что кожа, при помощи которой получается достижение герметичности, износилась, и при завинчивании крана металл соприкасается с металлом (*C* и *B* на фиг. 2). В таких случаях должно только сменить кожу в кране.

Клозетные бачки— (один из наиболее употребительных типов бачка изображен на фиг. 3). Бачек этот наполняется водой при помощи особого шарового крана, изображенного отдельно на чертеже 4. Кран этот действует следующим образом: изменяя положение шара *A*, меняют положение отростка *B*, который ходит в прорезе сплошного металлического цилиндра *C*. В положении, указанном на чертеже, шаровой кран открыт, и вода из водопроводной

трубы *D* поступает по пути, указанному стрелками, в трубу *E*. С перемещением шара *A* в положение, указанное пунктиром, цилиндр *C* перемещается вправо и его конец *F*, прижимаясь к отверстию *G*, прекращает доступ воды из водопровода.

Описанный шаровой кран является основной частью во всех самых распространенных системах клозетных бачков; один из таких бачков изображен на фиг. 3 и действует следующим образом: потянув книзу держку *m*, поднимают



Фиг 4 Шаровой кран

сифон *n*, и вода, устремляясь в вырезы *o*, сделанные в теле сифона, поступает из бачка в смывочную трубу; при этом происходит засасывание воздуха из верхней части сифона *p* и благодаря получившемуся таким образом разрежению в этой части, вода уже после того, как сифон *p* сядет на место, поступает в смывочную трубу, протекая из всего сифона, т.-е. проходя путь *r p o*. Во время вытекания воды уровень ее понижается и шар *A* шарового крана, который делается полым и плавает поэтому на поверхности воды, опускается вместе с понижением уровня воды. Вследствие этого, как это было об'яснено выше (см. фиг. 4), кран открывается, и вода из водопроводной трубы начинает поступать в бак; с притеканием воды уровень ее поднимается, следовательно всплывает выше и шар, запирая при своем под'еме кран.

Шаровой кран должен быть так устроен (отрегулирован), чтобы он запирался при достижении водой определенного уровня и затем уже не пропускал воды; но вот именно эта наиболее ответственная деталь бачка подвержена и наиболее частой порче. Обычно можно видеть, что кран запирается неплотно, так как резина (*F* на чер. 4) портится, или внутри шара, половинки которого спаяны неплотно, набирается вода, он становится тяжелее и не плавает на воде; понятно, что и в том, и другом случае кран не запирается, и вода непрерывно протекает через сифон в смывочную трубу.

Утечка воды из бачков может получиться также в случае неплотности соприкосновения конца сифона с его седлом (см. фиг. 3); в данном случае герметичность достигается резиновым кольцом (*G* на фиг. 3), которое может портиться, и тогда герметичность нарушается.

Указанные наиболее типичные случаи утечки воды, как ни казались бы они незначительны на первый взгляд, могут создать весьма большой бесполезный перерасход воды, и бороться с такими утечками надо путем своевременного ремонта водопроводных приборов и аккуратным обращением с ними; последнее относится особенно к постоянно наблюдающемуся явлению—привычке не запирать водоразборные краны до отказа.

Внутри здания может быть также утечка от повреждения водопроводных труб, но, вообще говоря, это бывает крайне редко и, главным образом, в случаях замерзания труб, когда они проходят по неотапливаемым помещениям; этого ни в коем случае не должно допускать, так как замерзающая в трубах вода, увеличиваясь в об'еме, неизбежно разрывает трубы и тогда вода из водопроводной сети продолжает поступать в образовавшийся прорыв, заливая помещение, чем причиняет значительные неприятности, кроме расхода по ремонту разорванных труб.

Утечка воды из труб дворовой водопроводной сети, находящихся под землей, устраняется с гораздо большими трудностями, чем в рассмотренных выше случаях; в данном случае помимо ремонта неисправных труб значительную трудность представляет отыскание места повреждения.

Если в доме все домовые водопроводные устройства в порядке, работа их исправна и утечка в них не замечается, а расход воды во владении значительно превышает установленную норму, то в таких случаях единственным об'яснением перерасхода может служить подземная утечка.

Для установления факта такой утечки поступают следующим образом: запирают вентили на трубах, по которым вода поступает в здания; так как в этом случае прекращается подача воды в здание, то лучше всего воду задержать ночью, когда она жителями почти не расходуется. (На черт. № 1 указаны три таких запорных вентиля V, V_1 и V_2). Из водопроводной магистрали вода при этом может протекать по трубам A, B, C, D, E, F, G и, при наличии в каком-либо месте дворовой сети повреждения, уходить в землю. Так как вода на указанном пути проходит через водомер и так как в здание вода в это время не поступает благодаря запертым вентилям, то если водомер работает, т.-е. показывает расход воды, это служит совершенно точным указанием на наличие повреждения в подземных трубах дворовой водопроводной сети. Определив по показанию водомера количество израсходованной воды в данный промежуток времени, можно легко подсчитать, сколько утекает под землю воды за сутки, неделю, месяц и т. д.

После того, как количество утечки воды под землю будет установлено, предстоит отыскать место повреждения в трубах, через которые происходит утечка. Такая работа лишь в очень редких случаях может быть выполнена домоуправлением, в большинстве же случаев следует обращаться к специальным учреждениям, производящим ремонт водопроводной сети. Обычно для отыскания места повреждения поступают следующим образом: примерно на средине дворовой сети, где-нибудь в точке D, ставят заглушку, т.-е. прекращают возможность доступа воды в часть дворовой сети, лежащей за этой точкой, считая от уличной магистрали. Если после этого водомер перестает показывать расход воды, то это означает, что трубы повреждены в части $D\ E\ G\ F$; если же водомер продолжает работать, то это означает, что трубы повреждены где-то на участке $B\ C\ D$ и тогда вышеописанный прием—постановку заглушки—повторяют, устана-

вливая ее где-нибудь в точке C, пока таким путем не установят, на каком именно участке происходит утечка воды.

Б. Канализация.

Правильная работа канализации во владении, при исправной работе водопровода, может быть нарушена в случае закупорки или засорения канализационных приборов и труб. Засорение канализационных приборов, унитазов, раковин и писсуаров не может остаться незамеченным для лиц, проживающих в квартире, и обычно прочищается немедленно домашними средствами и чаще всего проталкиванием застрявших предметов в канализационные трубы. Попадание твердых предметов в канализационную сеть и есть источник всех засорений, прекращающих работу канализации и ставящих зачастую подвальные этажи под угрозу затопления нечистотами.

Единственная причина таких засорений—непонимание назначения канализационных приборов, незнание правил о порядке пользования канализацией и небрежность, проявляемая населением.

В утвержденных правилах пользования московской канализацией говорится: „безусловно воспрещается спускать в городскую канализационную сеть какие бы то ни было твердые предметы, как-то: золу, сор, землю, песок, мочало, тряпки, солому, щепки, палки, камни, павших животных и птиц, кухонные отбросы и т. п.“

Домоуправления должны взять на себя обязанность широко оповестить население о недопустимости использования канализационных приборов для спуска каких-либо твердых отбросов, наблюдать за тем, чтобы для мусора в каждой квартире имелись специальные ведра, и тогда весьма значительно сократится число засорений.

Статистика засорений московской канализации показывает, что причиной их в большинстве случаев бывает наличие в сети именно таких предметов, спуск которых в сеть запрещен и которые несомненно попадают в сеть из квартир через канализационные приборы. Статистика засорений показывает также, что число их увеличивается в те годы, когда к канализации присоединяется много новых вла-

дений, когда меняется состав населения города, т.-е. когда канализационными приборами пользуются лица, совершенно с ними незнакомые.

В Москве такое явление наблюдалось в годы усиленного канализования владений и особенно в годы войны и революции, когда состав населения Москвы резко изменился.

Но так как в настоящее время засорения представляют собой неизбежное явление, то приходится говорить о борьбе с ними не в виде устранения причин засорений, а об устранении их последствий. Рассмотрим два случая засорения: 1) засорение домовой сети и 2) засорение дворовой сети.

В первом случае засоренные трубы прочищают через так называемые ревизии (см. фиг. *s*, понятную без пояснений, на чертеже № 1), открывая две такие ревизии на одной трубе, проталкивают застрявшие предметы проволокой и извлекают их через отверстие в ревизии.

Во втором случае, когда сброшенные в канализационные приборы твердые предметы пройдут по трубам домовой сети и, скопившись в трубах дворовой сети, произведут ее закупорку, прочистка производится путем протаскивания проволоки, вводимой в трубу в один колодец и вытаскиваемой через следующий.

Затем рассмотрим случаи засорений канализационной соединительной ветки и уличной канализационной магистрали; хотя за засорение последней домоуправления не отвечают, но последствия такого засорения могут иметь для домовладения крайне неприятные последствия, поэтому домоуправления должны знать, каким путем избежать таких неприятностей.

Для определения места закупорки трубы достаточно открыть крышку контрольного колодца и посмотреть, наполнен ли он водой; если вода в колодце стоит высоко или, как говорят, колодец находится в подпоре, это значит что засорена соединительная ветка или уличная сеть в части, лежащей по течению ниже городского колодца *M* (см. фиг. 1). В этом случае сточная жидкость, поступающая из владения, не имеет выхода в городскую канализационную сеть. Если же контрольный колодец не заполнен, то это означает, что засорена дворовая сеть, вода из которой не имеет вы-

хода в соединительную ветку и городскую канализационную трубу.

Всякое засорение сети влечет за собой большие неприятности, ибо пользование водопроводом и канализационными приборами в домах продолжается, а сточная жидкость, не имея выхода, поднимается по трубам домовой сети и начинает выступать из канализационных приборов. Понятно, что прежде всего это обнаруживается в подвальных этажах зданий. Наиболее низко в здании расположены трубы, проходящие под полом подвального этажа (*N O P* на черт. 1). На этих трубах устраиваются упомянутые выше ревизии, при чем для доступа к ним имеются так называемые ревизионные колодцы R (см. фиг. 1). Эти ревизии, которые должны быть всегда плотно закрыты, большей частью по неведению и небрежности держатся открытыми. Поэтому через них, как всего ниже расположенные отверстия в домовой сети, в случае засорения дворовой и уличной сети и соединительной ветки, выступает сточная жидкость.

Ввиду того, что колодец всегда бывает закрыт крышкой, затопление подвалов обнаруживается уже после того, как сточная жидкость из-под крышки выступает на пол подвала, т.-е. после того, как ревизионный колодец заполнен доверху и закрыть ревизию уже невозможно.

Затопление подвалов причиняет большие убытки в случае нахождения в них товарных складов, и поэтому домоуправления должны особенно внимательно наблюдать за тем, чтобы ревизии всегда были плотно закрыты, что предписывается утвержденными правилами, но в большинстве случаев не выполняется.

Кроме вышеприведенной причины засорения—выбрасывания в канализационные приборы недозволенных к спуску предметов—наблюдаются случаи засорения от попадания в сеть предметов, которые несомненно не могли бы пройти через канализационные приборы и которые тем не менее обнаруживаются в сети, как, например, кирпичи, большого размера, палки, поленья, консервные банки и пр. Очевидно, что такие предметы могут попасть в сеть, если они сброшены непосредственно в колодец с прямым нарушением обязательного постановления, запрещающего кому-либо,

кроме агентов органа, ведающего канализацией, открывать крышки колодцев. К сожалению нередки случаи, когда во дворе владения крышки канализационных колодцев открываются и в колодец спускаются со двора грязь, мусор и проч.

Заканчивая настоящую краткую заметку о надзоре за водопроводной и канализационной домовыми и дворовыми сетями, должно еще раз подчеркнуть, что для избежания неприятных последствий приостановки действия водопровода и канализации в большинстве случаев достаточно аккуратности в обращении с канализационными и водопроводными приборами и использования их только по прямому назначению, соответственно существующим правилам.

VI. Отопление жилищ.

Инж. П. Енишерлов.

Всем нам хорошо известно, что для нормального своего существования человек нуждается в определенном состоянии окружающей его внешней среды.

Не останавливаясь подробно на этих условиях, заметим, однако, что одним из наиболее важных и существенных обстоятельств, обусловливающих нормальную жизнь и деятельность человека, является температура окружающего его воздуха.

При нашем холодном климате очевидно, что зимой и осенью одного солнечного тепла для нас недостаточно и нам приходится в этот период искусственно поддерживать необходимую нам температуру в наших жилищах, прибегая, с одной стороны, к изоляции наших жилищ, а с другой— к отоплению их.

Изоляция жилищ.

Тепловая изоляция жилищ состоит в том, что мы строим наши дома таким образом, чтобы ограничить весь внутренний об'ем дома материалами или комбинациями материалов, которые бы по возможности дурно проводили тепло. Для этой цели, напр., делаются двойные накаты на полах и чердаках, выдерживается определенная толщина внешних стен, делаются двойные рамы и т. д. Вполне очевидно, что различные системы изоляции, различное устройство стен, полов и потолков способствует большей или меньшей потере тепла зданием. Очевидно, что способы и состояние изоляции данного здания играют также большую роль в том количестве топлива, которое нам необходимо затратить для поддержания тепла в течение зимнего сезона.

Поэтому в течение лета необходимо проверить состояние здания в смысле его изоляции и принять все меры для приведения его в порядок в этом отношении.

Для этой цели необходимо:

1) Проверить состояние изоляции на чердаках, а если она недостаточна, или не в порядке—привести ее в надлежащее состояние.

2) Если дом рубленый деревянный—проверить состояние конопатки и, в случае надобности, переконопатить стены.

3) Если дом каменный и штукатуренный, необходимо позаботиться о ремонте штукатурки, так как она представляет собой также известную изоляцию.

4) Если пол первого этажа досчатый, необходимо проверить, не рассохся ли он, и не имеется ли больших щелей; при наличии таких щелей необходимо пол перестлать или сплотить его путем вгонки реек и последующей тщательной шпаклевкой и покраской.

5) Необходимо проверить состояние окон и дверей и, где нужно, произвести ремонт и вставить недостающие стекла. Фальцы, на которых отстала замазка, необходимо перемазать. Следует помнить, что больше всего тепла мы теряем именно через двери и окна.

Проведя все необходимые меры в зависимости от конструкции данного здания, мы уже будем до некоторой степени подготовлены к наступлению периода холодов.

Перед самым началом топливного сезона необходимо провести еще следующие мероприятия:

1) Тщательно закрыть все окна, двери и люки на чердаках.

2) Заделать все нижние подпольные вытяжки.

3) Промазать замазкой зимние и летние рамы со вложением между ними изолирующего слоя (вата, бумага и проч.).

4) На всех наружных дверях приделать откидные пружины или пневматические закрыватели.

Подготовив таким образом здание к топливному периоду, мы более или менее будем гарантированы, что оно лишнего тепла терять не будет.

Отопление зданий.

Первый вопрос, с которым нам здесь придется столкнуться,—это вопрос о том: сколько и какого топлива надо заготовить на топливный сезон.

В общежитии всякое представление о тепле обычно связывается с понятием о температуре. И, действительно, температура, а в частности термометр, вполне характеризуют данное тепловое состояние.

Но кроме понятия о напряженности данного теплового состояния, характеризуемого температурой, существует еще другое понятие, именно понятие о количестве теплоты, получившейся в результате какого-либо физического или химического процесса (как например: горения, трения и т. д.)

Подобно тому, как мы в водопроводе судим о напоре в сети по манометру, а о количестве отпущенной воды по тому, сколько ведер прошло через счетчик, так и в явлении теплоты термометр указывает нам на напряженность теплового состояния, а для того, чтобы судить о том, сколько же выделяется тепла, скажем, при горении топлива, приходится прибегать к новой единице тепла—именно к калории.

Напомним, что калорией называется такое количество тепла, которое способно нагревать 1 килограмм, т.-е. 1 литр, воды на 1 градус.

В зависимости от того, сколько выделяется калорий при сжигании 1 *кг.* данного топлива, мы говорим, что калорийность или теплотворная способность данного топлива выше или ниже.

Таким образом мы получаем возможность сравнивать различные виды топлива по их тепловому эффекту. А это, в свою очередь, облегчает нам суждение об экономических выгодах того или другого вида топлива.

Ниже мы приводим таблицу, характеризующую калорийность главнейших видов топлива.

По данным проф. Чаплина при сжигании 1 килограмма

дров березовых—выделяется		3.400	калорий
„ сосновых или еловых	выделяется	3.340	„
„ осиновых	„	3.380	„
торфа машинного	„	3.255	„
каменного угля Богхед	„	5.800	„
„ „ донецкого тощего	„	7.350	„
антрацита донец.	„	7.100	„
кокса	„	6.940	„
мазута	„	9.860	„

Отсюда мы видим, что 1 *кг* антрацита выделяет тепла в 2 раза больше, чем 1 *кг* дров, а 1 *кг* мазута— почти в 3 раза больше, чем 1 *кг* дров.

Если теперь обратиться к существующим в настоящее время на рынке ценам на различные виды топлива, можно решить, какой же вид топлива в настоящее время наиболее выгоден.

Виды топлива.

Дровяное топливо. Как мы уже видели из приведенной выше таблички, 1 *кг* дров при полном своем сжигании, выделяет приблизительно от 3.340 до 3.400 б. калорий тепла (при содержании влаги в 20% и золы 2%).

Почему же дубовые и березовые дрова, как всем известно, дают больше тепла, чем сосновые или осиновые?

Очевидно, дело заключается в различной массе или весе одной и той же об'емной единицы дров.

Действительно, если мы обратимся к весу 1 [1]) пог. саж. различных пород дров, то получим следующие данные:

1 пог. саж. 12-вершковых сухих дров весит:

дубовые дрова	90—100 пуд.
березовые „	65— 70 „
сосновые „	55— 65 „
ольховые „	60— — „
еловые „	50— — „
осиновые „	40— 50 „

Из этой таблицы мы видим, что наиболее выгодными оказываются дубовые дрова; затем идут березовые, сосновые и т. д.

Для облегчения расчетов составим следующую табличку:

Для того, чтобы заменить 1 саж. березовых дров, надо:

дубовых дров	0,75 саж.
сосновых „	1,35 „
ольховых „	1,3 „
еловых „	1,5 „
осиновых „	1,55 „ и т. д.

[1]) 1 пог. саж. составляет 1/4 кубической сажени 12-вершковых дров.

При помощи этой таблички можно легко ориентироваться при заготовке дров.

Кроме того при закупке дров необходимо также весьма внимательно следить за количеством влаги в них.

Необходимо помнить, что количество влаги в свеже срубленном дереве, в зависимости от времени рубки, составляет от 35 до 50%; после же года воздушной сушки количество влаги понижается до 20%. Отсюда, конечно, ясно, что покупать следует дрова исключительно прошлогодней заготовки, так как надо помнить, что сырое дерево дает, приблизительно, на 25—30% меньше тепла, чем сухое, ибо значительная часть тепла расходуется на испарение воды.

Заметим еще одну небольшую подробность. Березовые дрова дают весьма плотную сажу, которая довольно опасна в случае загорания. Поэтому весьма полезно при топке преимущественно березовыми дровами прибавлять также часть осиновых дров, которые, наоборот, дают весьма рыхлую сажу и парализуют таким образом вредность сажи березовых дров.

Необходимо отметить еще следующее соотношение, которое существует для замены дров другими видами топлива:

1 куб. саж. дров (смешанных) соответствует, в среднем, 100 пуд. угля или 70 пуд. мазута или 180—200 пуд. торфа.

Т о р ф.—Торф, как топливо для отопления зданий, находит себе применение, преимущественно, по близости от тех местностей, где он добывается. При этом он все же редко употребляется при обыкновенном печном отоплении, а находит себе применение, главным образом, при центральных системах отопления.

Торф, как продукт медленного разложения особого сорта растений, имеет весьма пестрый состав и отличается большим количеством золы, доходящим иногда до 50%, а также влаги. Поэтому при покупке торфа следует обращать особое внимание на процент содержания этого „балласта“ в торфе. Торф среднего качества содержит, в среднем, около 10% золы и 25% влаги.

Различают торф резной и машинный. Резной торф получается непосредственно из торфяных болот путем частичного высушивания этих болот, вырезки отдельных более или менее правильных кирпичей и сушки их на воздухе.

Такой торф мало пригоден для топлива; он плохо переносит перевозку и легко рассыпается в мелочь.

Машинный торф получается путем переработки его в специальных машинах и имеет состав гораздо более плотный и однородный, чем резной торф; поэтому он лучше переносит транспорт и меньше рассыпается в мелочь при перегрузках и пользовании в качестве топлива.

Вес резного торфа составляет в среднем около 130 пуд. в 1 куб. саж.; вес машинного торфа от 225 до 270 пуд. в 1 куб. саж.

Заметим еще, что торф нельзя долго хранить в штабелях, так как он выветривается, превращается в мусор и теряется как топливо.

Каменный уголь.—Из каменных углей, находящих себе применение в средней и южной полосе нашего Союза, заметим следующие: Богхед, тощие каменные угли Донецкого бассейна и антрацит.

Богхед добывается в Подмосковном районе и является местным и довольно удовлетворительным топливом.

Тощие каменные угли являются переходной ступенью к антрациту, но, в отличие от последнего, они горят с пламенем и обладают меньшей теплотворной способностью. Этот сорт угля, хотя и употребляется для отопления, но в значительно меньшей степени, чем антрацит.

Антрацит из всех сортов угля является наиболее совершенным топливом. При максимальной теплотворной способности, он дает наименьшее количество несгораемого остатка и таким образом является наиболее компактным топливом.

Различают следующие основные сорта денецкого антрацита:

1. „Плита“—куски от 15 ф. до нескольких пудов.
2. „Кулак“—более мелкие куски.
3. „Бабит“—в кусках от 2 до 5 ф.
4. „Крупный и мелкий орешек“—в мелких кусках разм. от 1/2 до 2″.
5. „Семечко“, или „штыб“—угольная мелочь и пыль.

Для центрального отопления употребляются все сорта антрацита; необходимо лишь соответствующим образом при-

способить топку. Для комнатных печей лучше брать „орешек“ от 1″ и крупнее.

Жирные сорта угля для отопления не применяются, так как они заливают колосниковые решетки и дают много шлака.

Кокс.—Кокс является продуктом сухой перегонки особых сортов каменного угля и получается между прочим как побочный продукт в газовом производстве. Он очень удобен для отопления как центрального, так и для комнатных печей.

Нефть.—Из всех видов топлива нефть является наиболее высоким по своему тепловому эффекту. Теплотворная способность нефти доходит до 10.000 калорий. Для отопления употребляется в сущности не сама нефть, а остаток ее после отгонки бензина и керосина, называемый мазутом.

Мазут употребляется для отопления центральных систем путем сжигания его в форсунках и в эксплоатационном отношении он значительно удобнее и дешевле угля. При покупке мазута следует обращать внимание на содержание в нем воды, в особенности в зимнее время, так как зимой мазут густеет, вода равномерно распределяется в его массе и ее трудно заметить. Для обнаружения воды следует прогреть нефть паром и тогда вся вода соберется на дне нефтехранилища.

Кроме этих главных видов топлива, в некоторых областях существуют еще различные местные его виды.

Так, на юге в некоторых местностях топят печи гречишной или подсолнечной шелухой, в деревнях употребляют кизяки—смесь навоза с соломой, в степях топят часто прямо соломой и т. д. Но так как все эти виды топлива имеют чисто местное значение, мы на них подробно останавливаться не будем и на этом закончим наш обзор различных видов топлива.

Определение потребного количества топлива.

Для этого, между прочим, необходимо знать, хотя бы приблизительно продолжительность топливного периода в той местности, где находится отапливаемое здание. Так для Московского района продолжительность топливного

периода составляет, примерно, около 7 месяцев (с 1 октября по 1 мая) с средней температурой топливного периода в—5° С.

Для других местностей имеем следующую таблицу:

Наименование местности.	Средняя продолж. топливного периода		Всего месяцев.	Средняя температура топливн. периода.
	Начало.	Конец.		
Архангельск . . .	1 окт.	15 мая	7,5	— 6, 2° С
Владимир	„ „	1 мая	7,0	— 5, 7° С
Владикавказ . . .	15 ноября	1 апр.	4,5	— 5,21° С
Краснодар	1 дек.	1 апр.	4,0	— 0,39° С
Киев	15 ноября	15 „	5,0	— 2.37° С
Ленинград	15 октябр.	1 мая	6,5	— 4,21° С
Одесса	15 ноября	1 апреля	4,5	— 0,91° С
Оренбург	15 октябр.	15 апреля	6,5	— 8,81° С
Саратов	15 „	„ „	6,0	— 6,00° С
Севастополь . . .	1 дек.	15 марта	3,5	— 3,36° С
Тула	15 окт.	15 апреля	6,0	— 5,29° С
Харьков	1 ноября	15 „	5,5	— 3,55° С

Как видно из прилагаемой таблицы, в зависимости от данной местности весьма сильно изменяются как продолжительность топливного периода, так и его средняя температура. К тому же нужно принять во внимание, что потребность в топливе различна в зависимости от конструкции домов и печей, а также и от размеров этих печей. Таким образом ясно, что исчисление потребности будет только приблизительное.

Для печного отопления можно считать в сезон в среднем для северной нашей полосы (Москва) приблизительно: на 1 голландскую печь . . . . —6 погон саж. смеш. дров „ 1 утермарковскую печь . . —5 таких же саж. или круглым счетом от 3/4 до 1 саж. на одну печь в месяц. В случае, если печи не велики—можно считать даже 1/2 пог. саж. в месяц.

Исходя из этой нормы и помножая ее на количество топливных месяцев, учитывая при этом среднюю температуру топливного периода,—можно высчитать количество топлива и для другой какой-либо местности.

Что же касается расчета потребного количества топлива для центрального отопления, то для Москвы известны следующие интересные цифры.

По данным обследования систем центрального отопления в 6.000 московских зданий, выяснилось, что при переводе на антрацит с теплотворностью в 7.000 калорий на 1 куб. сажень внешнего об'ема здания расходовалось в среднем 3,8 пуда антрацита, или 6,3 *кг.* на 1 *м*^{3} здания в сезон. Принимая эту величину за основу, можно определять потребное количество топлива и в других местностях, руководствуясь вышеприведенной таблицей.

Приведем здесь еще следующую интересную таблицу. Очевидно, расход топлива по месяцам не одинаков: в январе, напр., расходуются больше, чем в ноябре или марте.

И вот проф. Рамзин дает для Москвы следующее примерное распределение расхода топлива по месяцам в процентном отношении.

Октябрь	2%
Ноябрь	12 „
Декабрь	21 „
Январь	24 „
Февраль	23 „
Март	16 „
Апрель	2 „

Теперь перейдем к знакомству с отопительными системами.

Различают два наиболее распространенных вида: I—местные печи, II—центральное отопление.

I. Местные печи.

Они разделяются на: 1) печи большой теплоемкости: голландские, утермарковские, печи Свиязева, Лукашевича и т. д. и 2) печи малой теплоемкости: железные печи, чугунные печи времянки и т. д.

Познакомимся более подробно с наиболее распространенным до сего времени типом печей большой теплоемкости, а именно—с голландской печью.

На рис. № 1 видно перспективное изображение голландской печи с 6 оборотами и с глухим подом. Продукты горения поступают первоначально из топливного пространства в колодезь 1, затем спускаются в колодезь 2 и т. д., и из колодца 6 выходят в трубу.

На пути горючих газов в трубу ставится вьюшка, которой можно закрывать печь после ее прогорания.

Главные недостатки голландских печей—это: глухой под, который не дает возможности вести правильный процесс горения, питание горения через большую сравнительно дверцу, что дает иногда избыток воздуха более, чем в 10 раз против того, что нормально требуется для горения, и бесполезная длина оборотов, которая в больших печах доходит до 20—25 арш. и т. д.

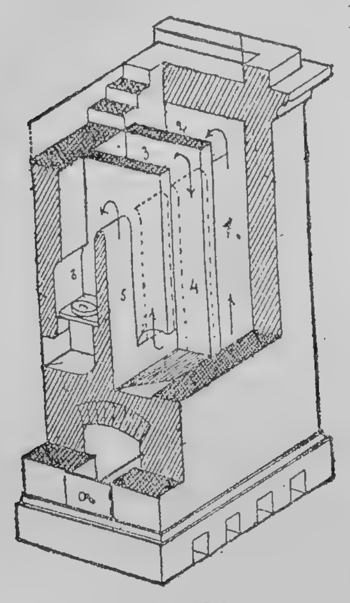


Рис. № 1.
Голландская печь с 6 колодцами.

В настоящее время для более совершенного сжигания топлива, а также для возможности жечь в топках уголь, вместо глухого пода устраивают колосниковую решотку, которая дает возможность более рационально вести топку дровами и безусловно необходима для топки углем.

Кроме того весьма полезны также герметические дверцы, которые дают возможность увеличить коэффициент полезного действия голландских печей с 35% до 60—65%.

Весьма экономными и рациональными оказываются утермарковские печи—кирпичные печи в железных кожухах, дающих возможность делать более тонкими наружные стенки печи.

Наконец, наиболее совершенными являются печи с воздушными камерами и шахтные печи Лукашевича. Недостаток места не позволяет остановиться более подробно на этих печах; но заметим, что во всех тех случаях, когда

старые печи разрушаются, полезно прибегать к постройке этих более совершенных типов печей.

Что же касается печей малой теплоемкости, мы о них говорить не будем, так как все с ними достаточно ознакомились в период топливного кризиса; в настоящее же время они уже почти утратили свое значение и употребляются только в исключительных случаях.

Отметим теперь несколько общих правил для процесса самой топки печей:

1) топить печь следует по возможности одной загрузкой дров; во время топки подкладывать дров не следует. В сильные морозы лучше протопить печь два раза в день;

2) первый период горения следует проводить при слабом притоке воздуха, пропуская его, если нет поддувала, лишь через полуприкрытую дверцу или через просвет в ней; если же есть поддувало, то воздух пропускается только через поддувало;

3) во второй период топки, когда дрова разгорятся, требуется сравнительно много воздуха. Поэтому поддувальная дверь должна быть открыта и можно даже приоткрывать на время и топочную дверцу, или просветы в ней.

4) когда начинается обугливание дров, то дверка совсем прикрывается и пропускается лишь минимальное количество воздуха через небольшую щель не совсем закрытой поддувальной дверцы;

5) по окончании процесса горения уголь следует сгребать к передней части топки и после того, как останется небольшое количество его, немедленно же закрыть поддувальную дверцу и вьюшку;

6) колосники и зольник должны быть всегда очищены от золы.

7) дверцы, задвижки и вьюшки должны быть в полной исправности;

8) каждая печь должна иметь свой постоянный дымоход, который должен очищаться от сажи не реже одного раза в месяц;

9) трубы должны быть снабжены колпаками или дефлекторами, препятствующими задуванию ветра.

II. Центральное отопление.

Наиболее распространенной системой для отопления жилых домов является система центрального водяного отопления низкого давления.

Чтобы понять принцип устройства этой системы, рассмотрим так называемую двухтрубную систему центрального отопления с верхней разводкой.

На прилагаемой схеме буквой А обозначен водогрейный котел, Б—труба, идущая от водогрейного котла, В—расширитель, сосуд, служащий для воспринимания прироста об'ема воды во время ее нагревания, Г—разливные или разводящие трубы, проходящие по чердаку, Д—подающие стояки, Е—нагревательные приборы и Ж—обратная труба.

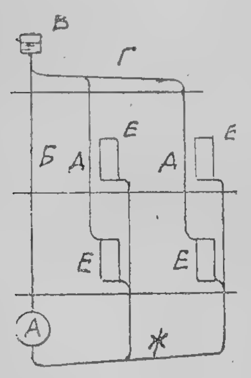


Рис. № 2.
Схема двухтрубной системы центрального отопления с верхней разводкой.

Вода заполняет всю систему до верхней части расширительного сосуда. Под влиянием ее нагревания в котле А она, расширяясь, поднимается вверх по трубе Б и замещается более холодной водой из трубы Ж. На этом основании происходит циркуляция воды в системе, в которой нагревательные приборы являются охладителями воды, нагревающейся в котле. Циркуляция воды происходит все время, пока существует разность температур между подающими и обратными трубами.

Вода, поднявшись по трубе Б в расширительный сосуд, растекается из него по трубам Г в стояки Д. К этим стоякам присоединены нагревательные приборы Е, пройдя которые вода по обратной трубе Ж вновь попадает в котел и снова нагревается.

При каждом нагревательном приборе имеются особые вентили, которыми можно регулировать теплоотдачу прибора, а если нужно, то и совсем выключить его из системы.

Кроме того можно регулировать и общую теплоотдачу всей системы, заставляя циркулировать воду, нагретую до той или другой температуры. Эта возможность регулировки

представляет одно из больших преимуществ центральной водяной системы.

Высшая температура нагревательных приборов может достигнуть приблизительно 90° С; но при такой температуре начинается уже пригорание пыли, вредное для здоровья. Поэтому следует избегать доводить температуру нагревательных приборов выше 70° С.

К отрицательным сторонам водяного отопления относятся: во-первых, опасность замерзания отопления во время частичного охлаждения какой-либо части системы и, во-вторых, чрезвычайно медленное нагревание всей системы, продолжающееся при больших системах два-три часа.

Кроме того укажем еще на то, что центральное водяное отопление все еще сравнительно довольно дорого. Заметим также, что при больших горизонтальных расстояниях оно не может функционировать нормально вследствие большого сопротивления в трубах,—в этом случае приходится прибегать к принудительной циркуляции, которая состоит в том, что на обратной трубе системы ставится насос, заставляющий циркулировать воду в системе.

Познакомимся теперь с главными элементами центрального отопления: котлами и нагревательными приборами.

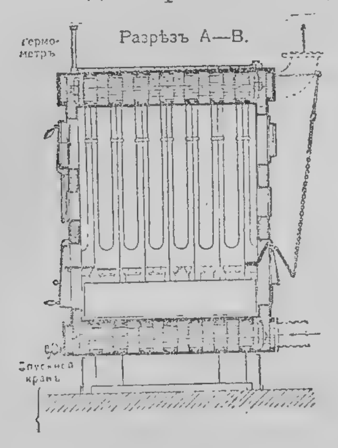
К о т л ы. Наиболее распространенные котлы для центрального отопления—это чугунные секционные котлы Стребеля или Стреля.

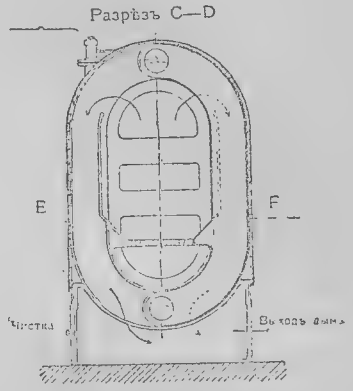
На рис. № 3 (стр. 174) мы видим изображение наиболее распространенного котла системы Стребеля.

Котел этот состоит из О-образных полых секций, соединенных между собой вверху и внизу железными коническими ниппелями. Секции эти имеют такую форму, что при сборке их между ними образуются каналы, в которые, как видно из разреза С—D, опускаются дымовые газы из топливного пространства. Для чистки этих вертикальных каналов служат откидные крышки в верхней части котла.

Топливные газы, опустившись по этим каналам, попадают в дымовую коробку, на которой установлен котел, и через эту коробку и горизонтальный канал выводятся в дымовую трубу.

В полых же О-образных секциях циркулирует вода, которая нагревается через тонкую чугунную стенку проходящими с другой стороны ее газами. Передняя и задняя секции котла имеют вид пустотелых плит, снабженных дверками, служащими для закладывания топлива, для чистки котла и для притока воздуха в поддувало.





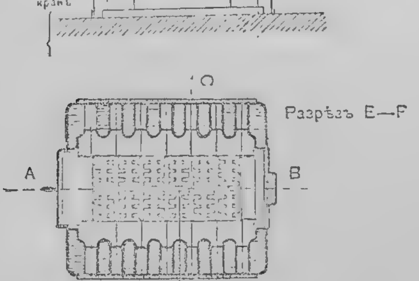


Рис. № 3.
Котел системы Стребеля.

Весь котел изолирован асбестом и покрыт железным кожухом.

Несколько отличаются от описанного котла, называемого котлом верхнего горения, котлы Стреля, которые называются котлами нижнего горения.

Котел Стреля отличается от описанного выше котла Стребеля формой и большой высотой своих секций, а также направлением движения газов. Кроме того в котлах Стреля горение протекает преимущественно в нижней части топливника, почему они и названы котлами нижнего горения. В котлах же Стребеля горение протекает во всем топливном пространстве.

Оба котла имеют свои преимущества и недостатки; но, по мнению проф. Чаплина, некоторые недостатки котла Стреля настолько существенны, что приходится скорее высказаться в пользу котлов Стребеля. На практике послед-

ные также предпочитаются, чем и об'ясняется их сравнительно большее распространение.

К сожалению, вообще чугунные котлы обладают тем недостатком, что они сравнительно менее прочны и чаще лопаются, чем железные. В особенности опасны для этих котлов резкие перемены температуры. Поэтому следует всегда внимательно следить за истопниками, чтобы они не питали системы во время топки, ибо в этом случае неминуема трещина в котле.

Это свойство чугунных котлов, а также сравнительно малая их теплоемкость заставляют иногда обращаться к железным котлам.

Наиболее распространены котлы с так называемыми жаровыми трубами, причем котлы с одной жаровой трубой называются корнваллийскими, а с двумя—ланкаширскими.

В них горение происходит в трубе, проходящей через весь котел, после чего топливные газы омывают еще наружную поверхность котла и затем выходят в дымовую трубу. Так как такие котлы сравнительно дороги, то их применяют, преимущественно для отопления больших зданий или даже целой группы зданий.

Как на интересную попытку замены чугунных котлов железным, укажем на котел системы Мажуга, который, по своему об'ему приблизительно соответствует об'ему чугунных котлов, но имеет ту особенность, что его швы не проклепаны, а проварены.

Топливные приборы. Топливные приборы бывают или гладкие, или ребристые. К гладким относятся наиболее распространенные в отопительной практике радиаторы. Радиаторы обычно делаются чугунными и собираются в батареи, посредством ниппелей с резьбой. Радиаторы являются наиболее удобным и совершенным типом нагревателей. Они изготовляются разной длины и размещаются обычно или в нишах под окнами, или же вдоль стен.

Другой тип нагревательных приборов это—всевозможные виды ребристых труб и батарей. Назначение их „ребер"—с одной стороны, увеличивать поверхность нагрева, а с другой,—уменьшать температуру нагревательных прибо-

ров. Ребристые приборы и трубы, хотя в некоторых случаях и дешевле радиаторов, все же считаются менее гигиеничными, так как их трудно очищать от пыли, и последняя в некоторых случаях начинает пригорать. Кроме того они не так удобны в монтаже.

Поэтому ребристые батареи находят себе применение преимущественно в тех помещениях, которые не вызывают особенно строгих санитарный требований: на лестницах, складах, оранжереях и т. п. В жилых же помещениях ставятся преимущественно радиаторы.

Не останавливаясь на других частях центрального отопления, заметим, что кроме упомянутой выше двухтрубной системы, существует еще так называемая однотрубная система. Отличие ее от описаннной ранее системы состоит в том, что в ней вода последовательно проходит приборы, возвращаясь при этом опять в ту же питательную трубу. Поэтому вода по мере приближения к нижним этажам, соответственным образом охлаждается и для поддержания одинаковой температуры во всех помещениях приходится увеличивать поверхность нагрева нагревательных приборов в нижних этажах.

Кроме водяных систем существует еще целый ряд паровых систем, в которых нагревание производится не горячей водой, а паром высокого или низкого давления.

Наконец, существует еще целый ряд систем комбинированных, как напр.: паро-водяная, водо-водяная система и т. д.; но так как они встречаются сравнительно реже, то за недостатком места, мы их разбирать не будем.

Заканчивая наш краткий обзор систем центрального отопления, отметим вкратце нижеследующие правила, которыми полезно руководствоваться при эксплоатации водяного отопления:

1) Система всегда, за исключением времени ремонта, должна быть наполнена водой, так как в противном случае происходит ржавление внутри труб и приборов, при чем эта ржавчина отстает потом в виде пленок и засоряет трубы и приборы [1]).

---

[1]) Это правило, разумеется, не относится к перерывам топки во время зимнего периода, когда вода из систем, наоборот, должна быть самым тщательным образом спущена.

2) Вся система, особенно на чердаках, должна быть тщательно изолирована и защищена от холода.

3) Перед началом топливного сезона необходимо раза два промыть всю систему водой и затем произвести пробную топку. Если при этом будут обнаруживаться плохо прогревающиеся места, необходимо спустить воду, снять в этих местах нагревательные приборы и промыть их.

4) Если нет запасного котла, необходимо озаботиться приобретением запасных секций для котлов, на случай возможных повреждений.

5) Котел перед началом топки должен быть тщательно вычищен; должны быть также проверены все флянцы и задвижки.

6) Желательно также перед началом топки произвести гидравлическое испытание котла, доводя давление до 6 атмосфер.

7) В системе обязательно должен быть поставлен термометр.

Ниже мы даем краткий список книг по отоплению:

И. Кэртинг—„Отопление и вентиляция".
Проф. В. И. Чаплин—„Отопление и вентиляция".
А. Скородинский. „Комнатные печи".
„Ур. нормы по центральному отоплению".
Де-Рошефор—„Урочное положение".
Проф. Павловский—„Отопление и вентиляция".
U. Kietschel—Leitfaden zum Berechnen und Entwerfen von Lüftungs und Heizungs on lagen.

Инструкция для истопника центрального отопления.

1. Истопник отвечает за исправное состояние котла и системы отопления, за правильный расход топлива и за порядок в котельной.

2. Перед началом топки истопник обязан убедиться в исправном состоянии котла и системы отопления.

3. Котел необходимо регулярно очищать от шлака, золы и копоти.

4. Если при системе имеется манометр, необходимо периодически проверять, стоит ли стрелка манометра на нуле при отсутствии воды в системе (выше уровня манометра).

5. Перед началом топки необходимо убедиться в том, что все системы наполнены водой; ни в коем случае нельзя питать систему во время топки. Если почему-либо обнаружится, что в системе мало воды, необходимо остановить топку, дать остыть котлу и лишь тогда производить питание.

6. Растопку котла следует производить постепенно, в особенности когда котел остыл.

7. При отоплении котла углем или торфом лучше забрасывать топливо понемногу, через небольшие промежутки времени и ровным слоем.

8. Следует придерживаться следующей толщины слоя горящего топлива:

жирный уголь	от	3	до	4″
полужирный уголь	„	4	„	8″
тощий угль-антрацит . . .	„	6	„	10″
кокс	„	8	„	12″
дрова	„	14	„	18″

Чем крупнее куски топлива, тем толще может быть слой на колосниковой решетке и обратно: чем мельче топливо, тем слой должен быть тоньше.

9. Длиннопламенное топливо (как напр., жирный каменный уголь) следует, преимущественно, помещать в передней части топки; короткопламенное топливо (как напр., антрацит, кокс) загружается ровным слоем по всей решетке.

10. При открывании дверец топки следует каждый раз притворять дымовую заслонку. Это правило следует соблюдать для того, чтобы не попадало излишнее количество холодного воздуха в топку.

11. Степень приоткрытия дымовой заслонки и поддувала следует строго согласовывать с родом стушаемого топлива. Необходимо помнить, что, пропуская большее количество воздуха, чем это требуется для полного сжигания данного топлива, мы теряем непроизводительно значительное количество теплоты.

При недостаточном же количестве воздуха мы получаем неполное горение, что характеризуется черным дымом, идущим в это время из дымовой трубы.

12. При полной остановке топки следует закрыть дымовую заслонку, удалить оставшийся огонь из топки, вычистить колосники от золы и шлаков, закрыть топочные дверцы и поддувало.

13. Во время топки следует тщательно следить за температурой воды в котле и не подымать ее выше 90°. Лучше держаться в пределах от 60° до 80° С.

14. Количество сжигаемого топлива следует регулировать в зависимости от температуры наружного воздуха. Для того, чтобы легче производить эту регулировку, можно рекомендовать следующий способ: проследить за количеством расходуемого топлива в течение некоторого промежутка времени (предположим, в течение 2 недель в декабре м-це), заметить также при этом среднюю температуру наружного воздуха за этот период; сделать ящик, соответствующий этой средней норме, и затем при дальнейшей топке руководствоваться этой приблизительной нормой, увеличивая или уменьшая ее в зависимости от разницы температуры и средней температуры испытательного периода. Этот способ, правда, не особенно точен, но он прост и удобен и дает на практике хорошие результаты. Если же есть возможность вести ежедневный журнал расхода горючего, то это, конечно, дает точные и верные данные для правильного учета расхода топлива.

15. В случае перерывов в топке зимой следует немедленно спустить всю воду из системы и выключить остаток ручным насосом Аловейрн.

16. По возобновлении топки зимой после перерыва следует соблюдать большую осторожность, чтобы при заполнении системы водой она не замерзла в охлажденных частях здания.

17. По окончании топливного сезона следует промыть всю систему водой, затем наполнить ее вновь и оставить в таком положении на все время перерыва.

Перед началом топливного сезона необходимо также производить промывку системы водой.

VII. Налоги и сборы.

Б. Плотников.

Правление каждого жил.-арендного кооператива должно быть знакомо с существующими налогами и сборами, во-первых, потому, что сам кооператив является плательщиком по целому ряду налогов и сборов, правильность исчисления которых правление должно проверить и в случае надобности суметь в установленный срок обжаловать, а во-вторых, и потому, что на правлении кооператива лежит очень тяжелая и ответственная обязанность—помогать органам финотделов при взыскании налогов как с членов кооператива, так и с прочих граждан, проживающих в домовладении или арендующих в нем нежилые помещения.

Здесь, конечно, нельзя дать исчерпывающие сведения по каждому налогу и сбору. Чтобы дать возможность читателю, в случае надобности, легко получить более подробные сведения по каждому из перечисленных ниже налогов и сборов, мы даем список законов, и указываем номера журнала—„Жилищная Кооперация“, где эти вопросы рассматриваются подробнее.

Рентное обложение.

Законодательство о рентном обложении.

1) Постановление ЦИК СССР от 12 ноября 1923 г. о взимании ренты с земель городских и предоставленных транспорту („Изв. ЦИК СССР“ от 7 декабря 1923 г. № 280).

2) Утвержденное ЦИК СССР 12 ноября 1923 г. Положение об оценочных комиссиях, образуемых на основании декрета о взимании ренты с земель городских, предоставленных транспорту („Изв. ЦИК“ от 8 дек. 1923 г. № 281).

3) Постановление ЦИК СССР от 12 ноября 1923 г. по во-

просу о приведении в жизнь рентного обложения („Изв. ЦИК“ от 8 дек. № 281).

4) Утвержденные СНК СССР от 29 мая 1924 г. Правила взимания ренты с земель городских и предоставленных транспорту. („Изв. ЦИК“ от 18 июня 1924 г. № 136).

5) Утвержденное СТО 11 июня 1924г. Общее Положение об учете ренты с застроенных и незастроенных земельных участков и об определении доходности земель и строений („Бюллетень ЦИК СССР“ № 3 за июль 1924 г.).

6) Утвержденная НКФ СССР 21 июня 1924 г. инструкция № 8 по применению Правил взимания ренты с земель городских и предоставленных транспорту („Вестник Финансов“ от 2 июля 1924 г. № 58, офиц. отд.).

7) Постановление ЦИК и СНК СССР о размерах ставок ренты с земель городских и предоставленных транспорту („Изв. ЦИК“ от 26 августа 1924 г. № 193).

8) Постановление СНК СССР о предельных ставках дополнительной ренты с городских земель на 1923—24 бюджетный год от 30 авг. 1924 г.(„Изв. ЦИК“ от 17 сент. 1924 г. № 212).

Рента взимается с земель: 1) находящихся в черте городских поселений и 2) предоставленных транспорту, как в черте городских поселений, так и вне этой черты.

Городские поселения, в которых должна взиматься рента, перечислены в утвержденной ЦИК и СНК СССР табели ставок основной ренты для городских земель (смотри № 19 журн. „Жилищная Кооп.“ за 1924 г.).

По нашему закону, существуют два вида ренты: 1) основная, поступающая в доход государства, и 2) дополнительная, поступающая в доход данного города, если она взыскивается с земель, предоставленных транспорту.

Рента, как основная, так и дополнительная, взыскивается с тех лиц, в пользовании которых находится земельный участок и исчисляется с квадратной сажени по ставкам. Ставки основной ренты установлены в законодательном порядке—для Москвы—3 к., Ленинграда—1,8 к., Ростова н/Д.— 1,7 коп. (см. табель ставок).

Ставки дополнительной ренты устанавливаются Губисполкомами и Горсоветами не свыше пределов, установленных СНК СССР для участков незастроенных, а также за-

нятых жилыми помещениями и промышленными заведениями в городах с населением:

до 25.000 жителей	не свыше	25	коп.	за	кв.	саж.
от 26.000 „ до 50.000	не св.	50	„	„	„	„
„ 51.000 до 75.000 жит.	не св.	75	„	„	„	„
„ 76.000 и выше		1	рубль	„	„	„

Для земельных участков, занятых нежилыми торговыми помещениями в городах с населением

до 25.000	1 р.
от 26.000 до 50.000	2 р. 50 к.
„ 51.000 „ 75.000	4 р. 50 к.
„ 76.000 и выше	7 р.

В Москве ставки дополнительной ренты пока еще не установлены.

Малодоходные арендные кооперативы исключительно пролетарского состава постановлениями Губисполкомов могут быть освобождены от дополнительной ренты.

В тех случаях, когда жилищно-арендный кооператив обязан по договору вносить отделу местного хозяйства арендную плату, она засчитывается в уплату ренты, при чем сверх арендной платы с кооператива может быть довзыскана рента лишь в том случае, когда сумма арендной платы меньше суммы причитающейся с него ренты.

Неправильное исчисление ренты может быть обжаловано в месячный срок со дня об'явления фининспектором об окончании рассылки извещений об оплате ренты.

Жалоба адресуется в губернскую по взиманию ренты комиссию и подается через фин. инспектора своего района.

Местный оценочный сбор со строений.

Оценочный сбор является налогом местным, устанавливаемым постановлениями губ. с'ездов Советов или пленумов Губисполкомов на основании ст. ст. 44—47 Временного положения о местных финансах.

Этому налогу подлежат находящиеся в аренде жилищных кооперативов жилые дома, склады, торговые помещения, расположенные в пределах городской черты; расположенные в дачных поселениях жилые дома, нераздельно с

обслуживающими их постройками, за исключением неэксплоатируемых путем сдачи в наем строений, входящих в состав хозяйств, подлежащих обложению единым сельскохозяйственным налогом.

От налога со строений освобождаются:

жилые строения, возведенные на правах застройки— в течение 10 лет со дня их возведения;

строения, пришедшие в негодное для эксплоатации состояние—на время их перестройки или капитального ремонта.

Размер налога устанавливается Губисполкомами, но не может превышать ¼% стоимости строений, определяемой посредством оценки их.

Плательщиком налога является фактический пользователь или владелец строения, в частности арендные кооперативы.

В Москве Положение о взимании местного оценочного сбора утверждено Президиумом Моссовета 22 ноября 1922 г. („Изв. Отд. Упр. М. С.“ от 29 нояб. 1922 г. № 129).

Оценочный сбор в Москве установлен в размере ¼% стоимости строений, при чем стоимость кубической сажени строения установлена тем же постановлением Президиума Моссовета в следующем размере:

	каменные	деревянные
1. Одноэтажные, прочные, хорошей отделки	120 р.	80 р.
2. То же многоэтажные	100 р.	70 р.
3. Одноэтажные, прочные, простой отделки	100 р.	70 р.
4. То же многоэтажные	80 р.	60 р.

Строения ветхие и требующие капитального ремонта, но годные для жилья, пользуются скидкой от 10 до 40%.

Строения смешанные, т.-е. низ каменный, верх деревянный или деревянные, обложенные в полкирпича, оцениваются, как деревянные хорошей отделки.

Для определения стоимости строения надо вычислить кубическое содержание строения в куб. саженях по наружному измерению и результат помножить на соответствующую ставку из вышеприведенной таблицы.

Для домовладений, занятых исключительно служащими и рабочими, оценочный сбор понижается наполовину, для чего администрация дома должна подать через участкового финансового инспектора в Мосфинотдел заявление. К заявлению должен быть приложен засвидетельствованный список всех живущих в домовладении с указанием места работы каждого и величины его заработной платы. Заявление это должно быть подано не позднее месячного срока со дня получения от финансового инспектора окладного листа.

В Ленинграде местный оценочный сбор введен постановлением Ленинградского Губисполкома 30 мая 1924 года („Вестн. Ленингр. Сов.“ 1924 г. № 43), при чем в отличие от Москвы в Ленинграде размер обложения установлен от 0,01 до 0,25% оценки строений и определяется в зависимости от годовой валовой доходности строения.

Годовая доходность определяется путем умножения январского валового дохода на 12.

Для определения размера оценочного сбора надо вычислить, какая годовая валовая доходность домовладения приходится на каждую 1000 руб. оценки строения.

При годовой доходности на каждую 1.000 р. оценки строения.		Размер обложения.
До 2 рубл.		0,01%
Свыше	2— 5	0,03 „
„	5— 7	0,05 „
„	7— 9	0,07 „
„	9—11	0,09 „
„	11—12	0,11 „
„	12—15	0,15 „
„	15—18	0,18 „
„	18—21	0,21 „
„	21	0,25 „

Арендная плата.

Арендная плата за строения, передаваемые жил.-арендным кооперативам, устанавливается равно, как и все прочие условия аренды, Отделами Местного Хозяйства, однако

общие указания о порядке заключения арендных договоров с жилищными кооперативами и в частности о способах исчисления арендной платы за сдаваемые им домовладения установлены Главным Управлением Коммунального Хозяйства Нар. Ком. Вн. Дел. в циркулярах: 1) от 14 февраля 1924 г. № 65 (помещен. в № 1 за 1924 г. журн. „Жил. Кооп.“) и 2) от 26 сентяб. 1924 г. за № 434 (помещен там же, в № 15).

Относительно общих условий аренды ГУКХ НКВД (циркуляр за № 434) устанавливает, что отделам местного хозяйства надлежит сдавать жилищно-арендным кооперативным товариществам в аренду домовладения, по возможности, вместе с имеющимися в них торговыми и складочными помещениями, устанавливая расценки на последние с таким расчетом, чтобы эксплоатация их товариществом облегчала товариществу возможностьв едения домового хозяйства. Не обременять жилищно-арендные товарищества при заключении арендных договоров на дома какими-либо сборами (напр., за обследование, канцелярские и т. п.), кроме установленного гербового и нотариального. Следить, чтобы при заключении договоров, по которым сумма ремонта зданий за весь срок аренды превышает 50% всей арендной платы, нотариальный сбор взимался по льготному тарифу, установленному для договоров о праве застройки (пост. СНК РСФСР от 4 июля 1924 г., опубликованное в „Известиях ЦИК СССР“ от 11 июля 1924 г.).

Что же касается размеров арендной платы, то ГУКХ НКВД в своем циркуляре № 65 устанавливает, что они должны определяться: 1) стоимостью амортизации строения, 2) размером дополнительной земельной ренты на участок домовладения и 3) процентами на затраченные строительные капиталы, при чем из указанных трех составных частей арендной платы взимание процентов на вложенные строительные капиталы может иметь место только в исключительных случаях. Дополнительная земельная рента должна явиться более постоянной частью арендной платы, проявляясь, однако, со значительными варьированиями размера в зависимости от характера эксплоатации. Наиболее постоянным и наиболее равномерным элементом арендной платы является амортизация стоимости строения.

В каждом отдельном случае должна быть учтена стоимость капитального ремонта, возложенного на арендатора, на каковую стоимость следует уменьшить арендную плату.

Циркуляром № 439 ГУКХ НКВД указывает отделам местного хозяйства, что при сдаче домовладения в аренду жилищно-арендным кооперативным т-вам надлежит установить льготные условия.

При определении размеров арендной платы следует исходить из конкретных условий каждого случая аренды, руководствуясь циркуляром НКВД от 14 февраля 1924 г. „О способах исчисления арендной платы за строения“. При исключительно трудовом составе населения дома, арендную плату следует ограничить взиманием основной земельной ренты и амортизационных платежей. При смешанном составе населения дома, наличии доходных помещений, благоприятном местоположении и т. п., в состав арендной платы включается также дополнительная земельная рента. Возлагая на жилищно-арендное кооперативное товарищество обязанность ремонта, следует, в случае необходимости значительных затрат на ремонт, освобождать товарищество от денежной арендной платы на известное число лет.

В Москве арендная плата с домовладений установлена постановлением Президиума Моссовета от 7 июля 1924 г. (в журн. „Жил. Кооп.“ № 9 за 1924 г.). Арендная плата исчисляется со всего валового дохода домовладения—как с жилой площади, так и с торговых помещений, кроме тех случаев, где таковые сданы по особым договорам МУНИ, в зависимости от арендного дохода, падающего на 1 кв. саж.

При исчислении валового дохода домовладения не должны приниматься в расчет суммы, причитающиеся МУНИ и идущие в Мосфинотдел от нежилых помещений.

Домовладения, получающие в среднем ежемесячный валовой доход на 1 кв. саж.:

от 50 до 70 коп.	платят	5%
„ 71 „ 90 „	„	7%
„ 90 „ 1 р. 20 к.	„	10%
от 1 р. 21 к. до 1 р. 60 к.	платят	12%
„ 1 р. 61 к. и выше	„	15%

Домовладения, валовая доходность которых в месяц на 1 кв. сажень менее 50 коп., от арендной платы освобождаются.

Среднее поступление ежемесячного валового дохода на 1 кв. саж. полезной жилой площади исчисляется путем деления всей суммы месячного валового дохода на общее количество кв. саж. полезной жилой площади домовладения.

Валовая доходность исчисляется только по ставке квартирной платы. Добровольные надбавки к квартирной плате и другие сборы с жильцов в расчет не принимаются.

В Ленинграде условия и порядок сдачи в аренду домовладений установлены Ленинградским Губисполкомом 22 сентября 1923 г. („Вестн. Ленингр. Сов.“ 1923 г. № 79).

Арендная плата этим постановлением установлена для деревянных строений в $^1/_{30}$ и для каменных в $^1/_{60}$ действительной стоимости строения за год и определяется в соответствии с состоянием строения ко дню заключения договора жилищным подотделом, исходя из нормальных цен 1924 года, при чем в зависимости от состояния дома и его местонахождения арендная плата в первые годы аренды может быть вовсе снята или понижена не свыше, чем на 50%.

Сдача 10% жилой площади.

Обязанность сдачи 10% жилой площади домовладения является натуральной повинностью, от которой жилищно-кооперативные т-ва всех видов освобождены на основании ст. 6 Постановления СНК РСФСР от 21 ноября 1924 г. (помещено в жур. „Жил. Коопер.“ № 19 за 1924 г.).

На основании примечания к ст. 6 указанного Постановления эта льгота не распространяется на территорию Москвы и Московской губернии, где из'ятие 10-процентной нормы может быть устанавливаемо в натуре или в заменяющей ее денежной компенсации.

Порядок отчисления 10% жилой площади в Москве определяется Положением Президиума Моссовета от 11 января 1923 г., циркуляром МУНИ от 8 марта 1924 г., постановлением Президиума Моссовета от 29 августа 1923 г. и постановлением МУНИ от 30 июля 1924 г.

Страхование арендованных строений.

Постановлением СНК от 25 июля 1922 г. („Собр. Узак." 1922 г. № 46, ст. 581) обязательное страхование в Госстрахе, предусмотренное постановлением СНК от 6 октября 1921 г., распространяется на имущества коммунальных хозяйств, находящиеся в аренде у частных лиц и обществ, в том числе и у жил.-арендных товариществ за счет последних.

В арендных договорах, заключаемых отделом коммунального хозяйства с жил.-арендно-кооперативными товариществами, непременным пунктом является условие об обязательном страховании строений в течение всего срока аренды. В случае невыполнения т-м этого пункта, договор может быть расторгнут в судебном порядке.

Если население дома т-ва состоит преимущественно из рабочих и служащих, то Губстрах имеет право сделать скидку с существующего тарифа в размере 20% и, кроме того, разрешить рассрочку платежа страховой премии до 8 месяцев. Для получения такой льготы т-ву надо подать заявление в соответствующий Губстрах. К заявлению необходимо приложить список всех жильцов домовладения с указанием социального положения каждого из них.

Тариф обязательного неокладного страхования, применяемого к жил.-арендным т-вам, зависит от местоположения домовладения и рода строений.

В Москве применяется тариф трех категорий, в зависимости от района нахождения домовладения. Ставки его следующие [1]):

Род строений	I категория			II категория			III категория		
	Разряды			Разряды			Разряды		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Строения камен. кр. прочно	12	16	20	25	30	35	35	40	45
Строения камен. кр. непрочно	30	35	45	45	50	60	69	65	75
Строения смеш. кр. прочно	35	40	50	50	55	65	75	80	95
Строения смеш. кр. непрочно	55	60	70	70	75	85	125	135	150
Строения дерев кр. прочно	40	45	55	80	90	100	110	120	135
Строения дерев. кр. непрочно	85	90	100	140	150	160	220	230	250

[1]) Ставки показаны в копейках со 100 руб. в год.

Гербовый сбор.

Гербовый сбор разделяется на простой и пропорциональный.

Простой сбор установлен 4 разрядов:

I . . 1 р. 65 к. II . . 1 р. III . . 15 к. и IV . . 6 к.,

тот или иной разряд взимается в зависимости от характера документа.

Размер пропорционального сбора зависит не только от характера документа, но также и от его суммы.

Этот сбор установлен 3 разрядов:

I . . $^1/_2$%; II . . $^1/_4$% и III . . $^1/_{10}$% с суммы документа.

Гербовый сбор оплачивается: 1) гербовыми знаками— оклейка документа гербовыми знаками, или написание документа на гербовой бумаге, 2) наличными деньгами, вносимыми в кассу Фин. Отдела под квитанцию, которая прикрепляется к оплаченному документу, и 3) смешанным способом, т.-е. частью марками, частью наличными деньгами.

Самый удобный способ оплаты гербового сбора при помощи гербовых марок.

При оплате документа гербовыми марками они должны быть погашены, т.-е. приведены в такое состояние, при котором было бы невозможно вторичное употребление их. Погашение можно произвести:

1) Перекрещиванием марок чернилами или химическим карандашем так, чтобы концы креста переходили на бумагу, при чем через марку должно расписаться лицо, выдающее (а не получающее) документ, и обозначить время погашения.

2) При выдаче документов, корешок которых остается у лица, выдающаго документ,—посредством наклеивания марки между корешком и самим документом, при чем левая продольная часть марки должна быть на корешке, а правая на документе. При отделении документа от корешка марка разрезается пополам.

На бумагах, подаваемых в правительственные учреждения или должностным лицам, марки могут быть погашены только должностными лицами, принимающими документ (а не выдающими его).

По времени уплаты гербового сбора различаются:

I. Основная оплата, производимая в день выдачи документа или подачи бумаги в правительственное учреждение.

II. Последующая оплата, производимая в течение двухнедельного срока со времени составления документа. Такая оплата допускается лишь для документов, совершаемых домашним порядком. Однако эта оплата должна быть произведена ранее какого-либо действия по документу.

III. Дополнительная оплата применяется в тех случаях, когда сумма документа при его составлении не может быть определена. В этих случаях документ оплачивается простым гербовым сбором I разряда (1 р. 65 к.), а когда выяснится сумма документа, то в течение двухнедельного срока производится дополнительная оплата пропорциональным гербовым сбором соответственно выяснившейся суммы с зачетом гербового простого сбора.

Во всех случаях подачи документов в правительственные учреждения и должностным лицам оплата гербового сбора лежит на частных лицах, подающих документы. В этом отношении жил.-арендные т-ва относятся к частным лицам.

Документы, выдаваемые частными лицами друг другу, оплачиваются гербовым сбором по их соглашению; если же одна из сторон освобождена от гербового сбора, то гербовый сбор оплачивается другой стороной.

За неисполнение всех правил о гербовом сборе для должностных лиц—дисциплинарная ответственность и сверх того взыскание с них гербового сбора в однократном размере.

Документы и все делопроизводство т-ва, под угрозой уголовной ответственности (штраф до 300 р. или принудительные работы до 3 месяцев), обязаны хранить в течение 3 лет и пред'явить их лицам, назначенным для ревизии по гербовому сбору.

Циркуляром Налогового Управления РСФСР от 30 мая 1924 г. за № 1189 предложено местным финотделом произвести гербовые ревизии в домоуправлениях. Результаты ревизий, привлекших за собою крупные денежные штрафы, опубликовать в местных органах печати. („Вестн. Фин.“ № 50 1924 г.).

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 19 июня 1925 года гербовый сбор по арендным договорам, заключаемым коммунальными органами с жил.-арендными кооперативами, установлен в $^1/_4$% с суммы акта, при чем кооперативам предоставлено право рассрочки оплаты гербового сбора на весь срок аренды.

Сделки о выдаче Коммунальными Банками ссуд на ремонтно-строительные нужды жилищно-арендным кооперативным товариществам и домам коммунам освобождены от гербового сбора (Собр. Уз. и Расп. № 17 от 11 апреля 1925 г. ст. 101).

Добровольные сборы.

Необходимо различать два вида добровольных сборов:

I. Добровольные сборы на нужды домового хозяйства самого т-ва, когда эти нужды не могут быть покрыты установленными ставками квартирной платы.

II. Добровольные сборы различных учреждений, обществ и лиц на благотворительные, просветительные, общественные и прочие нужды, не связанные с ведением домового хозяйства.

Добровольные сборы первого вида на основании § 16 и п. „п“ § 22 нормального устава жил.-аренд. кооп. т-ва могут быть устанавливаемы законно состоявшимся общим собранием членов т-ва, и всегда иметь специальное назначение (ремонт, общественное питание, клуб и т. п.), при чем такое постановление должно быть обязательно для всех членов т-ва как присутствовавших, так и отсутствовавших на собрании.

Добровольные сборы второго вида должны производиться на основании декрета ЦИК и СНК СССР от 29 августа 1924 г. („Изв. Цик“. от 31 авг. 1924 г. № 198) и от 5 сент. 1924 г. („Изв. Цик“. от 7 августа 1924 г. № 204).

Перечисленные законоположения разрешают производить такие сборы исключительно на началах добровольного соглашения граждан, при чем „домоуправлениям воспрещается производство среди населения дома каких-либо сборов или собирание пожертвований, за исключением сборов среди членов жил. т-в, предусмотренных уставом“.

Нотариальный сбор.

Постановлением СНК РСФСР от 4 июля 1924 г. (помещено в журн. „Жил. Кооп.“ № 10 за 1924 г.) нотариальный сбор по арендным договорам Коммунотделов с жил.-аредн. т-вами в тех случаях, когда сумма ремонта зданий за весь срок аренды превышает 50% всей арендной платы, приравнивается к сбору, установленному для договоров о застройке.

Нотариальный сбор с договоров о застройке установлен СНК 26 апр. 1923 г. („Собр. Узак.“ 1923 г. № 61 ст. 579) в размере 1/8% с договоров на сумму не свыше 100 руб., 1/4% с договоров на сумму не свыше 1000 руб. и 3/8% с договоров на сумму 1000 руб.

В тех случаях, когда сдаваемые товариществом строения требуют ремонта менее чем на 50% всей арендной площади, нотариальный сбор по арендному договору взыскивается в размере 1/2% с суммы договора (собр. уз. и распоряжений № 18 от 14 апр. 1925 года ст. 116).

Обязанности домоуправлений по проведению налогов.

Наше законодательство возлагает на все домоуправления, следовательно и на жилищно-арендные кооперативные т-ва, трудную и ответственную задачу по содействию фин-органам в деле взыскания налогов с лиц и учреждений, проживающих и находящихся в домовладении т-ва.

Эта обязанность установлена следующими правительственными распоряжениями: I) Постановлением ВЦИК СНК РСФСР от 28 июня 1924 г. (Помещено в жур. „Жил. Кооп.“ № 12 1924 г.). II) Инструкцией НКФ РСФСР о применении вышеупомянутого постановления ВЦИК и III) для Москвы постановлением Президиума М.С. от 21 мая 1924 г. (помещено в жур. „Жил. Кооп.“ № 7—8 1924 г.).

В домовладениях, арендуемых жил.-аренд. кооп. т-вами, лицами, ответственными за выполнение налоговых обязанностей, являются председатели правлений.

Для руководства и инструктирования домоуправлений по проведению налогов фин. инспектора обязаны перед началом налоговых кампаний и в во всяком случае не менее

двух раз в полугодие устраивать совещания с представителями домоуправлений.

Лица, ответственные в домоуправлениях за выполнение обязанностей по проведению налогов, должны: 1) знать действующее налоговое законодательство; 2) сообщить жильцам об их налоговых обязанностях и по возможности раз'яснить возникающие у них по этому поводу вопросы; 3) регистрировать лиц, получающих те или иные доходы с указанием источников этих доходов; 4) отмечать все изменения, происходящие в материальном положении жильцов как в сторону их улучшения, так и ухудшения; 5) составлять и подавать надлежащим финотделам в установленные сроки и по установленным формам сведения, заявления, декларации, списки и т. п.; 6) содействовать финотделам, а в случае необходимости и самим участвовать в производимых ими поверках, осмотрах, обследованиях и других действиях, предусмотренных налоговыми законами; 7) принимать и вручать плательщикам налогов об'явления, извещения, повестки, оплатные листы и т. п.; 8) напомнить плательщикам о сроках подачи декларации, выборки документов и уплаты налогов; 9) сообщать финотделам о всех прибывших и выбывших плательщиках налогов, с указанием, откуда прибыл и куда выбыл.

Все имеющиеся у представителей домоуправления сведения, касающиеся материального положения плательщика и обложения его налогом, должны содержаться ими в тайне.

В частности, на домоуправления возложены следующие обязанности по отдельным видам налогов:

П о п р о м ы с л о в о м у н а л о г у: а) сообщать местным финотделам два раза в год не позднее 10 октября и 10 апреля сведения о всех производимых в пределах домовладения промыслах и содержимых как постоянно, так и временно торговых, промышленных и транспортных предприятиях и складах, с указанием, кому (имя, отчество, фамилия и адрес) эти предприятия принадлежат.

б) В те же сроки сообщать тем же органам сведения о всех производимых жильцами дома профессиональных занятиях (портные, сапожники и пр., работающие от себя на

дому, а также лица свободных профессий: врачи, техники литераторы, артисты, акушерки и проч. Указать имя, отчество, фамилию и занятие).

в) Сообщать фин. инспектору о закрывшихся и вновь отрытых предприятиях перечисленных выше в п „а“, о переходе их к новым владельцам и переводе в другие помещения.

Эти сведения должны даваться не позднее недельного срока с того дня, когда произошли перечисленные изменения.

г) Сообщать Губфинотделам сведения о всех заключенных т-вом договорах, о подряде или поставке, с указанием имени, отчества, фамилии и адреса контрагента, подрядчика или поставщика, а также разряд и № выбранного последним промыслового патента (бланк можно получить у фин. инспектора). Сведения представляются в недельный срок со дня заключения договора.

По подоходно-поимущественному налогу: а) Два раза в год—на 20 сентября и на 20 марта—составлять в двух экземплярах заявление (по утвержденной НКФ форме № 1) о находящихся в домовладении правлениях, конторах, обществах, товариществах и проживающих в доме всех гражданах, с указанием об их занятии, профессии и средствах их существования. Эти сведения заносятся в заявление на основании документов, представленных всеми гражданами, имеющими самостоятельный заработок (расчетная книжка, удостоверение с места службы, промысловый патент).

В случае непредставления гражданами соответствующих документов, а также в случае сомнения в правильности заключающихся в них сведений, домоуправление заносит в заявление (в графе „примечание“) сведения, имеющиеся об этих гражданах у самого домоуправления.

Бланки заявлений можно получить в финотделах.

б) 1 октября и 1 апреля каждый год эти заявления со всеми представленными документами направляются соответствующему фининспектору.

в) В случае отсутствия в домовладении лиц, подлежащих налогу, представлять взамен списков соответствующую справку.

г) Сообщить в трехдневный срок фин. инспектору сведения о переселившихся плательщиках налога.

д) Участвовать в осмотре фин. инспектором квартир плательщиков налога, оценки их имущества и подписывать протокол такого осмотра или оценки.

е) Выдавать письменные справки о причинах невозможности вручения плательщикам извещений.

ж) Принимать и хранить документы по налогу, если их нельзя вручить плательщикам или члену их семьи, за отсутствием этих лиц.

По рентному обложению: а) Учитывать земельные участки, находящиеся под домовладением посредством карточки описания владения и строений, как в отношении жилых помещений (по данным самого домоуправления), так и нежилых—торговых, складочных, промышленных и др. (по сведениям с'емщиков этих помещений).

б) Сообщать финотделу: 1) об уменьшении или увеличении земельного участка домовладения; 2) о новых постройках; 3) о перестройках и капитальном ремонте строений; 4) о переделках нежилых строений в жилые; 5) о разрушенных или сгоревших строениях.

По наследственным пошлинам: а) Сообщать в финотдел в двухнедельный срок о каждом случае смерти кого-либо из жильцов, если после умершего осталось наследственное имущество стоимостью приблизительно не ниже 1000 р.

Сведения подаются по особо установленной форме, получить которую можно в финотделе.

б) Составлять инвентарные описи оставшегося наследственного имущества по установленной финотделом форме.

По косвенным налогам: а) Осведомлять участковых агентов Косинспекции о всех находящихся в пределах домовладения местах хранения или торговли подакцизными предметами (виноградное, плодо-виноградное и изюмное вино, пиво, мед, квас, фруктовые и искусственные минеральные воды, поваренная соль, табачные изделия, спички, папиросные гильзы и бумага, спирт, коньяк, наливки, настойки, нефть, бензин, газолин, и т. п. осветительные и смазочные масла, свечи восковые и озокеритовые, сахар, патока, чай, кофе, сахарин, дрожжи, пряжа, шелк-

сырец, веревки, канаты, заграничные ткани и заграничные пряжи, резиновые калоши).

б) Проверять своевременную выборку местами розничной торговли табачными изделиями, а также местами распивочной продажи пива и вина, наливок и настоек, открытых на территории домовых управлений, установленных документов на право торговли указанными изделиями и, в случае невыборки таких документов, сообщать об этом участковым агентам косинспекции.

в) Сообщать участковым агентам косинпекции о всех случаях производства продажи табачных изделий, пива, вина, наливок и настоек во всякого рода торговых заведениях: столовых, кафе, чайных и т. п. заведениях, не снабженных соответствующими по роду торговли подакцизными предметами особыми (акцизными) патентами.

По местным налогам и сборам. Выполнять всякого рода поручения, связанные с проведением местных налогов и сборов по формам и на основаниях, устанавливаемых местными исполкомами.

По Москве домоуправления обязаны: а) представлять в финотдел по установленным формам сведения о лицах, имеющих лошадей, экипажи, повозки, автомобили, мотоциклеты, крупный рогатый скот.

б) Не допустить вывешивания постоянных реклам без визы финотдела от уплате налога с реклам (вывески небольшого размера с указанием профессии и временные об'явления о предложении труда и имущества рекламами не считаются).

Целевой квартирный налог. Декретом ЦИК и СНК СССР от 16 мая 1924 г. для поддержки кооперативного рабочего строительства был установлен целовой квартирный налог с граждан, живущих на нетрудовом доходе, взыскиваемый с каждой квадратной сажени жилой площади, занимаемой этими гражданами и лицами, живущими на их иждивении.

Гражданами, живущими на нетрудовые доходы, признаются плательщики подоходно-поимущественного налога, отнесенные к категории „В", а именно: лица, получающие доход от владения промышленными и торговыми предприя-

тиями, строениями, капиталами, от арендования имущества и от других нетрудовых источников дохода, как-то: 1) владельцы и совладельцы торговых и промышленных предприятий всех разрядов, начиная с 1-го; 2) лица, занимающиеся комиссионными, маклерскими, экспедиторскими, кредитными и биржевыми операциями без содержания контор; 3) владельцы строений в городах и сдаваемых в наем строений вне городов; 4) лица, получающие доходы от арендования в городах имуществ с целью коммерческой эксплоатации; 5) лица, проживающие на доходы от денежных капиталов, процентных и дивидендных бумаг; 6) все прочие граждане, получающие доходы от владения имуществом, предпринимательской деятельности и других нетрудовых источников дохода, не предусмотренных предыдущими пунктами.

Размер ставок этого налога устанавливается местными советами, но не свыше предельных ставок, утвержденных постановлением ЦИК и СНК от 3 апреля 1925 г. („Изв. ЦИК" от 13 апр. 1925 г. № 89). Ставки эти следующие:

Разряд	Сумма полугодового дохода	Предельный размер месячного оклада с 1 квадратной сажени
1	До 500 руб. включительно . . .	20 к.
2	Свыше 500 „ до 600 руб. . . .	30 „
3	„ 600 „ „ 800 „	45 „
4	„ 800 „ „ 1000 „	70 „
5	„ 1000 „ „ 1200 „	95 „
6	„ 1200 „ „ 1600 „	1 руб. 20 к.
7	„ 1600 „ „ 2000 „	1 „ 70 „
8	„ 2000 „ „ 2500 „	2 „ 25 „
9	„ 2500 „ „ 3000 „	2 „ 90 „
10	„ 3000 „ „ 3500 „	3 „ 55 „
11	„ 3500 „ „ 4000 „	4 „ 20 „
12	„ 4000 „ „ 4500 „	4 „ 85 „
13	„ 4500 „ „ 5000 „	5 „ 50 „
14	„ 5000 „ „ 6000 „	6 „ 10 „
15	„ 6000 „ „ 7000 „	7 „ 40 „
16	„ 7000 „ „ 8000 „	8 „ 70 „
17	„ 8000 „ „ — „	10 „ — „

При взыскании целевого квартирного налога на домоуправлениях лежат следующие обязанности:

а) Выявлять всех жильцов домовладения, подлежащих квартирному налогу.

б) Осведомлять фин. инспектора об источниках нетрудовых доходов соответствующих лиц.

в) Своевременно представлять все требуемые сведения по этому налогу.

г) Ежемесячно взыскивать налог с лиц, проживающих в домовладении, и давать его в срок в кассу финотдела при заполненной особой карточке „Сведений о поступлении налога и недоимщика“ (фор. № 2).

д) Вести расчетную ведомость (по фор. № 1), в которую вписывать всех жильцов, обязанных платить налог, и проставлять в соответствующих графах ее сведения, требуемые инструкцией финотдела.

е) Составлять и сдавать в кассу финотдела два экземпляра сведений о собранном налоге.

Указанные формы (№ 1 и 2) и инструкцию по взиманию налога можно получить в финотделе.

По взиманию налогов и сборов. При взыскании недоимок по сборам домоуправления обязаны:

а) осведомлять плательщиков по табели сроков уплаты налогов и сборов о своевременной уплате налогов и размерах пени, в случае, если оклад налога перейдет в недоимку;

б) выполнять поручения коллективов жильцов дома, которые пожелают уплатить пеню по общему (массовому) списку;

в) выполнять поручения фин. инспекторов, если последними будут переданы в домоуправления для проверки недоимочные карточки, путем проверки их и осмотра квитанций во взносе денег;

г) сообщать финансовым инспекторам о выбывающих жильцах, за которыми числятся по данным домоуправления недоимки.

Ответственность органов домоуправлений. Невыполнение ответственными в домоуправлениях лицами возложенных на них законом обязанностей в деле выявления об'ектов обложения, обнаружения плательщиков государственных и местных налогов и сборов и борьбы с недоимочностью—карается штрафом не свыше 300 рублей.

VIII. Санитария жилищ.

Положение и инструкция санитарным ячейкам [1]).

I. Общие положения.

1. В целях организованного содействия самого населения делу здравоохранения, при всякого рода жилищных группировках, учреждениях и предприятиях образуются санитарные ячейки.

2. Всей работой по созданию санитарных ячеек и их деятельностью руководит районный уполномоченный.

3. Санитарные ячейки образуются на предприятиях, в учреждениях, общежитиях, домах-коммунах, жилищных товариществах и др. домах в количестве 3 5 человек путем выбора из среды населения, имеющего избирательное право по Советской Конституции.

Мелкие владения могут об'единяться поквартально или иначе для выборов сан. ячейки по группе владений.

4. На фабриках и заводах обязанности сан. ячейки могут принять на себя комиссии по охране труда, которые по санитарным вопросам связуются с участковым бюро санитарных ячеек.

Для несения санитарных обязанностей комиссии могут расширить свой состав.

5. Собрание жильцов для выборов членов сан. ячейки созывает комендант или домоуправление (на предприятиях или учреждениях—фабзавком или местком, по соглашению с участковым бюро санитарных ячеек в присутствии члена секции).

6. Члены сан. ячейки выбираются сроком на шесть месяцев и утверждаются уполномоченным, который снабжает члена ячейки мандатами.

---

[1]) По г. Москве.

7. Ячейка выделяет председателя и секретаря и ведет запись своим постановлениям.

8. Санитарные ячейки об'единяются в участковом масштабе. Раз в месяц созывается участковая конференция всех санитарных ячеек.

Конференция выделяет руководящее бюро в составе: членов секции здравоохранения, членов по выбору участковой конференции сан. ячейки и представителя милиции.

Председателем бюро состоит участковый санитарный врач.

9. Участковое бюро поддерживает постоянную связь с санитарными ячейками, с одной стороны, и уполномоченным и секцией здравоохранения—с другой; проводит директивы и кампании Мосздравотдела, равно как и мероприятия по своей инициативе, по соглашению с уполномоченным.

Бюро ведет работу по выделению новых сан. ячеек.

10. При уполномоченном созывается периодически общерайонная конференция санитарных ячеек.

11. Все санитарные ячейки должны прослушать цикл лекций по гигиене и практической санитарии.

II. Права санитарных ячеек.

1. Члены сан. ячейки имеют право входа во все жилые помещения своего владения с 8 час. утра до 8 час. вечера, а в учреждения и предприятия—во время их работы.

2. Члены сан. ячейки имеют право требовать от всех граждан и должностных лиц полного содействия при исполнении своих обязанностей и точного исполнения всех предписаний санитарного врача, как-то: вывода больных, производства дезинфекций, производства прививок и других санитарных мероприятий.

3. Сан. ячейка имеет право делать предложения об устранении замеченных ею недостатков.

4. В случае невыполнения предложений санитарной ячейки последняя обращается в участковое бюро санитарных ячеек.

5. Члены сан. ячеек имеют право участия во всех совещаниях и заседаниях домоуправлений, фабкомов и месткомов для защиты санитарных интересов населения.

III. Задачи санитарных ячеек.

1. Санитарные ячейки вывешивают на видных местах и имеют всегда у себя под рукой адреса и телефоны пунктов неотложной и скорой медицинской помощи, помощи на дому, амбулаторий с указанием часов приема, больниц с обозначением специальностей, диспансеров, детских учреждений, пунктов приема участковыми санитарными врачами, дезинфекционных станций, малярийных и других лечебно-санитарных учреждений Москвы.

В затруднительных случаях ячейка обращается за содействием к участковому санитарному врачу.

2. Санитарная ячейка оказывает всякое содействие гражданам в получении ими нужной лечебной помощи, заботится о ее приближении к трудящимся (застрахованным), об ее улучшении, входя для этого с запросами и предложениями в соответствующие административно-хозяйственные совещания или администрацию об'единений через участковое санитарное бюро.

3. В случае обнаружения заразного заболевания в доме, сан. ячейка заботится о вызове врача помощи на дому, содействует перевозке больного в больницу, сообщает участковому санитарному врачу, содействует в производстве дезинфекции и других санитарных мероприятий.

4. По проведении врачом оспопрививания и других предохранительных прививок выясняет количество непривитых в квартирах, посылает к участковому санитарному врачу их списки и содействует организации последних.

5. Проводит под руководством и по указаниям участкового санврача мероприятия по борьбе с малярией, как-то: борьба с застоями вод во владениях и с заболеванием, борьба с комарами, мероприятия по засечиванию там, где это необходимо, обнаружение малярийных больных, направление их для лечения и т. п.

6. Санитарная ячейка содействует проведению мер борьбы с туберкулезом: установка плевательниц, надзор за проветриванием помещений, требование больным туберкулезом в активной форме отдельной комнаты, направления больных в диспансеры и т. п.

7. Содействует борьбе с венерическими заболеваниями, алкоголизмом и наркоманией во всех ее проявлениях, энергично преследуя самогон и проституцию во всех ее видах и формах.

Санитарная ячейка изыскивает способы общественной борьбы с социальными болезнями: туберкулезом, венерическими и наркоманией путем приближения диспансерной помощи к населению, направления больных в диспансеры, содействуя им в получении жилищных привилегий или в области охраны труда, снабжения мебелью (отдельная койка), плевательницами.

9. Организует постановку лекций и бесед по санитарным вопросам, разрабатывая совместно с участковым санврачом темы и циклы, и распространяет санитарную литературу.

10. Вывешивает плакаты санитарного характера по указанию участкового санитарного врача.

11. В случае обнаружения каких-либо недостатков в области оказания медицинской помощи населению сан. ячейка обращается за содействием к уполномоченному через участковое бюро.

12. Следит за правильным использованием и содержанием всех жилых и нежилых помещений владения: квартир, кухонь, коридоров, площадок, лестниц, двора, уборных, сараев, подвальных и чердачных помещений и проч.

13. В квартире сан. ячейка следит за чистотой всех комнат и помещений квартиры, за правильной и регулярной ее уборкой, за ежедневным проветриванием, за проветриванием платья и постельных принадлежностей, за надлежащим собиранием и хранением мусора, за его ежедневным удалением, за правильным содержанием уборной, по мере возможности не допускает сушки и стирки белья в квартире, борется с содержанием животных в квартире, большого количества дров, продуктов и т. п.

14. Санитарная ячейка следит за регулярной и правильной уборкой коридоров, площадок, лестниц, проходов, двора и прочих мест общего пользования.

15. Следит за своевременным вывозом нечистот, мусора и за содержанием в порядке мусорных и выгребных ям и мусорных ящиков.

16. Следит за сохранностью и чистотой всех сооружений по водоснабжению: колодцев, водоразборов, водомеров, общих кранов, баков и также различного рода стоков.

17. При обнаружении нездоровых жилищных условий (подвалы, отсутствие света, сырость, большая скученность и т. п.) санитарная ячейка обращается за содействием к участковому санитарному врачу.

18. Сан. ячейка всячески побуждает домоуправление и организует население для производства всякого рода ремонтных и восстановительных работ, способствующих улучшению санитарного состояния и благоустройства владения.

19. Содействует организации при домовладении или предприятии учреждений общественного пользования, как-то: столовых, общих кухонь, прачечных, бань, площадок для игр детей или других детских учреждений, гимнастических площадок и т. п.

20. Заботится о сохранении и расширении зеленых насаждений как внутри, так и вокруг владений.

21. Сан. ячейка помогает санитарному надзору следить за выполнением со стороны торгово-промышленных и кустарных предприятий и заведений требований Мосздравотдела и содействует Мосздравотделу в их регистрации.

22. Под непосредственным руководством участкового санитарного врача помогает заполнять карты квартир и владений и собирает всякого рода другие необходимые для санитарного надзора сведения.

23. Члены ячейки ведут энергичную пропаганду среди населения за личную гигиену тела, белья, платья, постели и жилища; стремятся ввести в обиход быта мыло, зубную щетку, баню и другие предметы личной гигиены; энергично агитируют за основы физической культуры—солнце, воздух и воду—и борются с суевериями и предрассудками населения в этой области.

24. Содействуют правильному и здоровому воспитанию детей путем создания для них наиболее подходящей обстановки, просвещения родителей в надлежащем направлении и т. д.

25. Санитарная ячейка внимательно изучает бытовые условия населения своего дома, отмечает вредные в сани-

тарном отношении явления и способствует их устранению, освещая наиболее важные из них в печати.

IV. Отчетность.

1. Один раз в месяц санитарная ячейка составляет отчет о своей деятельности по установленной форме.

2. Участковое бюро делает сводку отчетов всех сан. ячеек участка, и представляет ее уполномоченному с направлением копии в Мосфинотдел.

Форма ежемесячного отчета санитарной ячейки.

....

1. Наименование дома, предприятия или учреждения, группы домов ....

2. Адрес.................................. улица / переул. №..........Отдел Милиции

3. Количество владений, обслуживаемых сан. ячейкой..........

4. „ квартир „ „ ....

5. „ населения „ „ ....

6. Сделано квартирных посещений ....

7. Сделано обследований по владениям ....

8. Результат обследования ....

....

9. Участия в заседаниях домоуправления / фабкома .... других

10. Оказала помощь населению в ....случаях

11. Какого рода помощь

....

12. Прочие замечания ....

....

13. Число .... месяц .... год

14. Подписи ....

Инструкция [1]) по санитарной охране и оздоровлению жилищ.

(Домоуправлениям и квартиронанимателям).

I. Содержание и оздоровление улиц и площадей.

Улицы и площади не должны вызывать каких-либо условий, вредных для здоровья населения, а наоборот должны способствовать созданию здоровой жизненной обстановки, для чего необходимо:

1) Поддерживать улицы и площади в состоянии, удобном для передвижения: а) устранять искривление панелей и порчу мостовых, подвергая их соответственному ремонту; б) принимать меры ограждения во время ремонтных работ, устанавливая рогатки на местах работ и устраивая на них освещение ночью, в) в зимнее время заботиться о надлежащем поддержании санного пути посредством уничтожения сугробов, разравнения снега, своевременной уборки и вывозке его; об очистке панелей и посыпке их песком до 9 час. и между 20—22 часами.

Примечание: Толщина снега на улицах допускается следующая: на улицах при выпуклом профиле—4 вершка по середине и 8 вершков с боков, при вогнутом—8 вершков по середине и по 4 вершка с боков; с наступлением весеннего времени, когда дальнейшее поддержание санного пути становится невозможным, приступать к сколке ледяной коры и отвозки ее на свалки.

2) Содержать улицы и площади в надлежащей чистоте—для чего: а) производить уборку улиц и площадей до 9 час. утра и в дальнейшем в течение дня сметать и убирать скопившийся мусор; б) весь собранный мусор удаляется в домовую мусорную яму; в) в летнее сухое время вся улица, площадь и панели поливаюся чистой водой перед уборкой до 9 часов и второй раз около 15 часов; г) собираемая с улиц, площадей и панелей жидкая грязь, впредь до уборки, должна складываться в кучи на таком расстоянии от отверстия сточных колодцев, чтобы она не могла попадать

---

[1]) Ленинградского Губздравотдела.

внутрь их; д) при весеннем таянии льда, оставшийся навоз собирается в кучи и безотлагательно вывозится на свалки в установленных для сего местах.

3) Сохранять санитарно-технические установки улицы, как-то: а) следить за целостью и не допускать загрязнения стоков, крышек сточных колодцев, водоразборных и пожарных кранов и уличных фонарей; б) с наступлением зимнего времени до выпадения глубокого снега делать ясные отметки на местах нахождения пожарных кранов.

4) Следить за поддержанием общего городского благоустройства, для чего принимать меры: а) к поддержанию чистоты улиц и площадей при их случайном загрязнении нечистотами, павшими животными, мусором и т. п.; б) заботиться об охране зелени и древесных насаждений и в) следить за чистотою рек, каналов, прудов и других открытых водных бассейнов.

5) Принимать меры к улучшению и оздоровлению улиц, для чего: а) при капитальных ремонтах мостовых и панелей производить по указаниям и санкции санитарно-технического надзора перепланировку и переконструирование их в целях придания им больших удобств и улучшения их санитарного состояния; б) принимать меры к увеличению зеленой площади.

Примечание: По всем перечисленным 5 пунктам дома обязаны следить за состоянием прилегающей к дому улицы до ее середины, набережных на расстоянии 10 саж. и площадей 8 саж. от дома.

II. Содержание и оздоровление двора.

1) Двор, как площадь, непосредственно прилегающая к внутренней стороне дома, нуждается в особой заботе о поддержании его в надлежащей чистоте и опрятности. Для достижения означенной цели необходимо производить систематическую уборку двора ежедневно утром и в течение дня по мере надобности.

2) В зимнее время своевременно вывозить снег и посыпать дорожки песком.

3) Не допускать скопления мусора, грязи, луж на площади двора.

4) Не допускать загромождения двора и проездов дровами, строительными материалами и пр., складывая их не ближе 4 вершков от стенки дома.

5) Следить за своевременным и надлежащим освещением двора.

6) Принимать меры к устройству зеленых площадок, газона и детских площадок при имеющейся на то возможности со стороны пространства двора.

III. Содержание и оздоровление лестниц общего пользования.

Лестницы должны содержаться в безукоризненной чистоте и исправности, не давать возможности передавать заразу, не охлаждать жилых помещений и в техническом отношении представлять гарантии полной безопасности.

1) Ежедневно по утрам не позже 9 час. зимой и 7 час. летом производить уборку лестниц и подметанье и не менее двух раз в месяц обмывание.

2) На площадках лестниц должны быть установлены плевательницы и вывешены плакаты о запрещении плевать на пол, сорить и производить загрязнение.

3) Для устранения сырости и возможности развития возбудителей заразных болезней, необходимо принимать меры к возможно большему доступу света и воздуха: окна должны систематически мыться, деревянные заплаты в окнах должны быть устранены и заменены стеклами, стены должны быть побелены.

4) Для поддержания теплоты необходимо заботиться об остеклении окон и снабжении их двойными рамами и форточками, а дверей—пружинными автоматическими затворами.

5) В летнее время надлежит держать окна и двери лестниц открытыми для их проветривания и для усиления вентиляции всего дома.—В зимнее время, как правило, держать окна и двери закрытыми и производить проветривание лестниц открыванием форточек в площадках верхних этажей.

6) Не допускать загромождения площадок домашними вещами, дровами и т. п. Помойные и мусорные ведра должны убираться в определенное время. Принимать меры к недопущению загрязнения лестниц домашними животными.

7) Следить за надлежащим освещением, принимая как минимум одну лампочку на площадку при условии горения ее от наступления сумерок до 2 часов ночи.

8) При наличии темных и полутемных лестниц принимать меры к изысканию способов для устранения вредности посредством устройства окон, где это возможно, с разрешения и указания санитарно-технического надзора.

IV. Домовые прачечные и чердаки.

Население дома должно быть обеспечено соответственными приспособлениями для стирки и сушки белья как верного средства борьбы со многими заболеваниями и поддерживания необходимой чистоты и опрятности.

1) Стены прачечных должны быть оштукатурены и побелены. Полы и потолки должны быть сделаны из водонепроницаемого материала (асфальт, цемент, бетон). Стоки должны быть в исправном состоянии.

Примечание: Для прачечных, устроенных отдельно для жилья, потолок может быть сделан из обыкновенного материала.

2) Топка должна быть в исправности и не дымить.

3) Котлы и лохани надлежит иметь в достаточном количестве для удовлетворения потребности всего населения дома.

4) Прачечная должна быть снабжена паровытяжным колпаком над котлами и вытяжной трубой.

5) Прачечная должна иметь достаточное освещение.

6) В прачечной должна быть проведена вода и посредством отепления устранена возможность ее замерзания.

7) Лоханки должны содержаться в чистоте; перед лоханками и котлами должны быть на полу деревянные решетки, чтобы стирающие не мочили ног.

8) Двери прачечной должны быть снабжены автоматическим затвором.

9) Чердаки должны быть снабжены приспособлениями для просушки белья и иметь ограждения во избежание возможности пропажи белья.

10) Скопление тары, мусора, хлама, старых вещей, дров, содержание животных на чердаках и в прачечных безусловно запрещается.

11) При наличии темных прачечных необходимо принимать меры к их освещению, путем устройства окон, где это возможно, с использованием для данной цели указаний местного санитарного и технического надзора.

12) Пользующиеся прачечной после окончания работ обязаны привести ее в надлежащий порядок.

13) При капитальном переустройстве крыш, люки для вентиляции чердаков должны быть устроены так, чтобы были созданы условия для правильной циркуляции воздуха.

14) Технические неисправности крыш, стропил, смазки, домовых труб, каналов и проч. должны быть устраняемы в первую очередь.

V. Подвалы и сараи.

В домах подвалы и сараи должны служить прежде всего местом для хранения дров и всего того, что не может быть сохраняемо в жилищах.

1) Подвалы и сараи должны содержаться в чистоте: свалки мусора, содержание домашних животных и хранение пищевых продуктов для целей торговли безусловно воспрещается без особого разрешения саннадзора.

2) В случае затопления подвала атмосферными и поверхностными водами следует немедленно приступить к откачке воды и к вентиляции; при затоплении же почвенными водами необходимо с помощью технического надзора выяснить местную причину и точно выполнять требования, пред'явленные этим надзором.

3) Подвалы и пустующие помещения должны быть отеплены перед наступлением холодов после проверки целости фановых и водопроводных труб; применение навоза для целей отепления воспрещается.

4) Каждая квартира должна быть обеспечена местом хранения дров; домоуправление может отдавать подвалы и сараи для других целей только после обеспечения всех квартир означенными местами хранения дров и по разрешению санитарно-технического надзора.

5) При укладке недостаточно сухих дров в подвалах или других соответственных помещениях, во избежание отсырения стен, следует оставлять промежуток в 4 вершка между стенами, потолками и дровами.

VI. Дворовые уборные.

Во избежание загрязнения дворов, улиц и площадей все дома, имеющие дворовые уборные, должны содержать их в надлежащей исправности и чистоте.

1) Все дома, где имеются неисправные дворовые уборные, должны привести их в порядок, после чего снять надпись у ворот об отсутствии уборной.

2) Дворовые уборные, закрытые или приспособленные под сараи либо другие складочные помещения, должны быть открыты и восстановлены.

3) Дворовые уборные должны иметь непроницаемые полы и снабжены стоками. Стены должны быть окрашены в светлый цвет.

4) Дворовые уборные должны быть освещены и иметь приспособления для постоянного или периодического промывания. Двери должны быть снабжены автоматическим затвором.

5) Дворовые уборные должны быть снабжены вентиляционной трубой.

6) Дворовые уборные надлежит содержать в безукоризненной чистоте и по указанию саннадзора подвергать их в случае надобности дезинфекции.

VII. Содержание скота.

1. Содержание скота допускается только в специально предназначенных и приспособленных к этому помещениях.

2. Помещения для животных должны быть светлые, иметь водонепроницаемый пол и исправные стоки с направлением в сточные колодцы. Стены и потолок должны быть изолированы от жилых помещений непроницаемым материалом.

3. Помещение должно быть снабжено исправно действующей вентиляцией.

VIII. Обезвреживание мусора и нечистот.

Разумное и экономное уничтожение мусора и нечистот есть основа для поддержания жилища в чистоте. Отбросы содержат большое количество способных к разложению ве-

ществ, при котором выделяются отравляющие человеческий организм газы, и кроме того еще способствуют развитию зародышей заразных заболеваний.

1) Сухой мусор в квартирах должен сжигаться.

2) Для сжигания не вполне сухих отбросов и мусора в квартирах рекомендуются при плитах соответственные простые приспособления по указаниям санитарно-технического надзора.

3) Мусор и отбросы следует держать в специальных ведрах с крышками и ежедневно выносить их в мусорную яму; ведра эти должны содержаться в надлежащей чистоте.

4) Мусорная яма должна быть из непроницаемого материала с плотно закрывающейся откидной на блоке крышкой и снабжена вытяжной трубой, доходящей до крыши ближайшего флигеля (на 2 аршина выше карниза).

5) Свалка и накопление мусора во дворах вне мусорных ям безусловно не допускается.

6) Помойные и выгребные ямы должны содержаться в порядке, очищаться своевременно и раньше, чем осадки нечистот в соответствующем колодце дойдут до сточного рукава и до конца задерживающей перегородки в выгребе. Очистка выгребов и провоз нечистот по улицам разрешается не ранее 12 часов ночи и не позже 6 час. утра.

7) Выгреба должны быть снабжены двойными плотно пригнанными крышками; деревянные крышки должны быть просмолены.

IX. Жилые помещения.

А. Содержание квартир.

1) Каждый квартиронаниматель обязан содержать занимаемую им квартиру в надлежащей чистоте и опрятности. В свою очередь квартиронаниматель пред'являет такие же требования к комнатным жильцам.

2) Всякое жилое помещение, как-то: комната, квартира, общежитие и проч. должно подвергаться ежедневной систематической уборке.

3) В квартирах воспрещается производить стирку и

сушку белья, пользуясь для того прачечной и чердачным помещением.

Примечание: Гражданам, имеющим малолетних детей, в виде исключения разрешается стирка детского белья в квартирах.

4) Уборные, раковины, рукомойники, ванны и проч. в квартирах надлежит содержать в чистоте. После пользования уборной следует обязательно промывать горшок, дабы не давать застаиваться нечистотам.

5) В уборную, раковины и пр. указанные в п. 4 приспособления безусловно воспрещается выбрасывание тряпок, отбросов, мусора во избежание засорения труб.

6) Квартиронаниматель следит за исправностью кранов и водопроводных труб как на кухне, так и в уборной во избежание сырости и загнивания деревянных частей. О замеченных неисправностях труб и прочих приспособлений следует сообщать немедленно домоуправлению, которое обязано срочно производить исправление.

7) Накопление в квартире всякого мусора, хлама и отбросов воспрещается.

8) Категорически воспрещается держать в квартирах домашних животных за исключением кошек и собак.

9) Владельцам собак и кошек вменяется в обязанность следить за тем, чтобы принадлежащие им животные не загрязняли квартир, лестниц и дворов.

10) Держать в квартирах дрова сверх установленной нормы трехдневного запаса воспрещается.

11) Колка и пилка дров в квартирах, на лестницах и площадках безусловно воспрещается.

12) Если в жилых квартирах производится какая бы то ни было работа, вызывающая зазрязнение, то помещение должно убираться немедленно по окончании работ.

Работы, угрожающие порчей помещения и загрязнением, безусловно воспрещаются.

13) Изготовление и хранение с'естных припасов для торговли в жилых помещениях без разрешения соннадзора воспрещаются.

14) Выколачивание ковров, мебели, платья и т. п. на лестницах и балконах не разрешается.

Б. Пользование квартирами.

15) Квартиры не должны быть перенаселены.

16) При распределении комнат в квартирах следует в целях наиболее здорового использования жилых помещений отводить для спанья и для детей наиболее светлые комнаты.

17) Квартиры должны ежедневно проветриваться открыванием форточек утром и в часы топки печей не менее, чем на полчаса, а в теплое время по возможности в течение большей части дня.

18) Мягкие вещи, мебель и постельные принадлежности следует возможно чаще выкалачивать и проветривать на чистом воздухе.

19) При замазывании окон на зиму следует замазывать только внутренние рамы, а между рамами иметь поглощающие вещества (серную кислоту, соль и др.).

20) В квартире следует поддерживать ровную температуру во всех комнатах около 14 градусов Реомюра, а в спальных около 12 градусов. Последнюю температуру следует иметь и в коридорах, кухне и уборной.

В. Оздоровление квартир.

Цель работы по оздоровлению жилищ должна заключаться в стремлении к созданию здоровых, удобных и дешевых жилищ для населения, для чего необходимо:

21) Скорейшее разрешение вопросов о ликвидации подвальных и полуподвальных жилых помещений.

22) Устранение темных и полутемных квартир и комнат путем устройства добавочных окон, используя для данной цели совет и указание санитарного и технического надзора.

23) Усиление вентиляции в домах посредством приведения в порядок существующих вентиляционных систем и устройство новых.

24) Переустройство и приспособление „барских" квартир и особняков к современным социальным условиям.

25) Ремонт и переустройство отопительных приборов для достижения наибольшей их теплопродуктивности и экономичности.

26) Снабжение квартир ваннами и душами.

27) Оздоровительный ремонт помещений, зараженных насекомыми или являющихся очагами заразных болезней (переклейка обоев, окраска, побелка и пр.).

28). Изоляция мансардных помещений от крыш воздушным пространством (или иной изоляцией) для ограждения этих помещений от охлаждения зимой и перегревания летом.

Примечание: Намеченные в гл. В работы выполняются домоуправлением только по советам и указаниям санитарно-технического надзора.

X. Меры борьбы с заразными заболеваниями.

1) При обнаружении в квартире врачом одного из следующих заразных заболеваний: скарлатина, дифтерия, сыпной и возвратный тиф, натуральная оспа, дизентерия, холера, сибирская язва—квартиронаниматель обязан немедленно об этом сообщить домоуправлению, которое делает немедленное об'явление на домовой доске с указанием № квартиры для сведения жильцов во избежание разноса заразы.

2) После производства дезинфекции, вслед за отправкой больного в больницу или после его выздоровления, домоуправление вывешивает второе об'явление о миновании опасности в зараженной квартире. Основанием этого об'явления служит отметка дезинфекторов в сантетради о производстве дезинфекции.

3) В квартирах, где имеются учащиеся или работники школ и детских учреждений, в случаях вышеуказанных заболеваний, означенные лица перестают ходить в школу и в детские учреждения вплоть до разрешения санитарного врача.

4) Домоуправления и квартиронаниматели обязаны оказывать полное содействие саннадзору при производстве обследования и принятии противоэпидемических мер дезотрядами при дезинфекции по поводу происшедших заразных заболеваний.

Завед. Губздравотделом *Адуевский.*

Зав. Жил. Сан. Бюро *Антоновский.*

Метрическая система в доме.

Переход на метрическую систему был у нас решен еще в 1918 г. (декрет Совнаркома от 14 сентября 1918 г.).

Декретом Совнаркома от 29 мая 1922 г. срок полного введения метрической системы отодвинут с 1 января 1922 по 1 января 1927 г. К этому сроку метрическая система должна быть введена полностью во всех отраслях, как обязательная. Таким образом метрическая система вводится постепенно в пятилетний срок.

Исчисление площадей строений, жилой площади и пр. в метрических мерах.

По обязательному постановлению междуведомственной метрической комиссии, с 1 октября 1924 г. исчисление площадей и об'емов помещений и площадей усадебных участков, застроенных и предполагаемых к застройке, должно производиться в метрических мерах.

Все делопроизводство, а также и отчетность должны вестись домоуправлениями исключительно в метрических мерах.

Хранящиеся в архивах планы и чертежи и др. документы, составленные в русских мерах, не подлежат обязательному пересчету в метрические меры, но при пользовании взятыми из них данными измерения перечисляются в метрические меры.

Новые планы составляются в метрических мерах. В связи с переходом на метрическую систему надлежит при пользовании официально утвержденными нормами всякого рода размеров, касающихся протяжений, площадей и об'емов помещений, выраженных в русских мерах, переводить их в меры метрические.

Постановлением ВЦИК и СНК 13 июня 1923 г. и 21 июля 1924 г. об оплате помещений выраженные в русских мерах площадь и сумма заменяются метрическими след. образом:

Плата от 3 до 10 рубл. за 1 кв. саж. заменяется соответствующей платой от 66 к. до 2 р. 20 к. за 1 кв. метр.

Плата в 2 рубля за 1 кв. саж. заменяется соответствующей платой в 44 к. за 1 кв. метр.

Плата в 1 рубль за 1 кв. саж. заменяется соответствующей платой в 22 к. за 1 кв. метр.

Плата от 10 до 20 коп. за одну кв. саж. заменяется платой от 2 к. до 4, 5 к. за 1 кв. метр.

Плата от 20 до 40 коп. за 1 кв. саж. заменяется платой от 4, 5 к. до 9 коп. за 1 кв. метр.

Плата от. 40 к. до 60 к. за 1 кв. саж. заменяется платой от 9 к. до 13 к. за 1 кв. метр.

Плата от 50 к. до 90 к. за 1 кв. саж. заменяется платой от 13 к. до 20 к. за 1 кв. метр.

Плата от 90 к. до 1 р. 20 к. за 1 кв. саж. заменяется платой от 40 до 26,5 к. за 1 кв. метр.

Предельная площадь, которая установлена в размере 2 кв. саж. на одного человека, и добавочные к ним 3 кв. арш. соответственно переводятся в 9,1 кв. метра и 1,5 кв. метра в общей сумме 10,6 кв. метра.

Земельные участки застройки в метрах.

Установленные инструкцией по применению права застройки земельных участков (ст. ст. 71—84 Гр. Кодекса, изд. 1923 г.), утвержденной НКЮ и НКВД, размеры площадей в метрических мерах выражаются следующим образом:

Площадь строительного участка—в 1.400 кв. метров вместо 300 кв. саженей.

Рекомендуемая максимальная площадь комнаты—в 20 кв. метров вместо 40 арш.

З а н а р у ш е н и е э т о г о п о с т а н о в л е н и я домоуправления караются в административном порядке.

Учет воды в литрах.

По постановлению междуведомственной метрической комиссии от 5 сентября 1923 г., с 1 октября 1924 г. учет и тарификация воды повсеместно вводится в литрах. Там, где имеются водомеры с водорегистрирующими аппаратами, показания, снятые со счетчика, заносятся с параллельным переводом в литры, при чем запись в метрических мерах считается официальным учетом, и последующие операции (отчеты, счета и проч.) ведутся исключительно в метрических мерах.

Действие этого постановления распространено на все учреждения, предприятия, организации и проч., где ведется учет водяного хозяйства.

Согласно же дополненного обязательного постановления ММК с 1 января 1927 г. водомеры вводятся уже исключительно с циферблатами в литрах. Все учреждения и предприятия как государственные, так и частные, при выписке из-за границы должны давать заказы на водомеры исключительно с регистрирующими аппаратами в литрах. Русские заводы также обязуются производить водомеры—литро-регистрирующие.

Учреждения, частные лица обязуются при капитальном ремонте водомеров заменять водо-регистрирующие аппараты, требующие этого ремонта, литро-регистрирующими. Нарушение постановления карается в уголовном порядке.

Метризация гончарных изделий.

Согласно обязательному постановлению междуведомственной метрической комиссии (опублик. в „Эк. Ж“. № 66, от 25/VIII—1923 г.), уста-

новлены следующие метрические размеры наиболее употребительных гончарных изделий:

Гончарные трубы: длина 50, 70 и 100 см.
диаметры—5, 7$^{1}/_{2}$, 10, 12$^{1}/_{2}$, 15, 18, 20, 23, 25, 28, 30$^{1}/_{2}$, 33, 35$^{1}/_{2}$, 38, 40$^{1}/_{2}$, 43, 45$^{1}/_{2}$, 51 см.

Дренажные трубы: длина—20, 50 и 75 см.
диаметры—4, 5, 6$^{1}/_{2}$, 8, 10 и 13 см.
толщина стен соответственно—12, 13, 15, 16, 18 и 21 мм.

Пирогранитные или метлихские плитки: 10 × 10; 12 × 12; 14 × 14; 15 × 15 см.
граненые—9 × 12; 12 × 12; 12 × 18; 15 × 7$^{1}/_{2}$; 15 × 15 см.
Шестигранные гладкие и граненые 18 × 18 см.
Восьмигранные „ „ „ 15 × 15 „

Ко всем размерам изготовляются соответствующие плинты и углы.

Изразцы: сохраняются существующие размеры с округлением их при переводе в метрические меры до целых сантиметров.

Черепица: сохраняются существующие размеры черепицы, вырабатывающейся преимущественно в метрических мерах.

Вышеперечисленные размеры гончарных изделий установлены взамен существовавших до сих пор в русских мерах, для пользования ими, как в производственном деле, так и при употреблении для ремонтных и строительных работ. Специальные сорта, не указанные выше, допускаются к изготовлению по особому заказу.

Размер кирпича в мм. Нормальный размер стенного кирпича междуведомственной метрической комиссией установлен с 1 января 1924 года в 270 × 130 × 65 мм. Все размеры, соответствующие нормальным, допускаются согласно урочному положению.

Метризация лесных материалов.

С 1 октября 1925 года все предприятия и заводы, занимающиеся заготовкой и пилкой дров и строительного леса, а также производством лесных материалов, обязаны производить таковые в метрических мерах, т.-е. в линейных и кубических метрах и долях его.

Материалы, заготовленные до указанного срока, могут отпускаться в старых мерах.

Таблицы для перевода русских мер в метрические и обратно.

(Из издания главной палаты мер и весов Союза ССР.)

Русские и метрические меры длины.

1 верста	— 1,067 километра.	1 километр	— 0,9374 версты.
1 сажень	— 2,134 метра.	1 метр	— 1,406 аршина
1 аршин	— 0,7112 метра.	1 дециметр	— 2,250 вершка.
1 фут	— 0,3048 метра.	1 сантиметр	— 0,2250 вершка.
1 вершок	— 44,45 миллиметра.	1 миллиметр	— 0,3937 линии.
1 дюйм	— 25,40 миллиметра.		

1 линия	— 2,540 миллиметра.
1 точка	— 0,2540 миллиметра.

Русские и метрические меры поверхности.

1 кв. верста	— 1,138 кв. килом.	1 кв. км.	— 0,8787 кв. версты.
1 десятина	— 1,093 гектара.	1 гектар	— 0,915 десят.
1 кв. сажень	— 4,552 кв. метра.	1 ар	— 21,97 кв. сажени.
1 кв. аршин	— 0,5058 кв. метра.	1 кв. метр	— 1,977 кв. арш.
1 кв. фут	— 0,0929 кв. метра.	1 кв. дм.	— 5,061 кв. вершков.
1 кв. вершок	— 19,76 кв. см.	1 кв. см.	— 0,05061 кв. вершк.
1 кв. дюйм	— 6,452 кв. см.	1 кв. мм.	— 0,1550 кв. линий.
1 кв. линия	— 6,452 кв. мм.		

Русские и метрические меры об'ема.

1 куб. верста	— 1,214 куб. км.	1 куб. км.	— 0,8237 куб. верст.
1 куб. сажень	— 9,713 куб. метра.	1 куб. метр	— 2,780 куб. арш.
1 куб. аршин	— 359,7 куб. дм.	1 куб. дм. (литр)	— 0.002780 куб. арш.
1 куб. фут.	— 28,32 куб. дм.	1 куб. см.	— 0,01139 куб. верш.
1 куб. вершок	— 87,82 куб. см.	1 куб. мм.	— 0,000011 куб. верш.
1 куб. дюйм	— 16,39 куб. см.		
1 куб. линия	— 16,39 куб. мм.		

Русские и метрические меры емкости.

1 четверть	— 209,9 литра.	1 куб. метр	— 4,764 четверти.
1 четверик	— 26,21 литра.	1 литр	— 0,3049 гарнца.
1 гарнец	— 3,280 литра.	1 куб. метр	— 2,033 бочки.
1 бочка	— 492,0 литра.	1 литр	— 1,626 бутылки.
1 ведро	— 12,30 литра.		
1 штоф	— 12,30 литра.		
1 водочная (1/20 в.) бут.	— 0,6150 литра.		

Русские и метрические меры веса (массы).

1 берковец	— 0,1638 тонны.	1 тонна	— 61,05 пуда.
1 пуд	— 16,38 килограммов.	1 килограм (кило)	— 2,442 фунта.
1 фунт	— 409,5 грамма.	1 грамм	— 0,234 золотн.
1 лот	— 12,80 грамма.	1 дециграмм	— 0,02344 золотн.
1 золотник	— 4,266 грамма.	1 сантиграмм	— 0,002344 золотн.
1 доля	— 44,43 мг.	1 миллиграмм	— 0,02250 доли.

Вспомогательные таблицы для переводов:

Метров в русские меры.

1 метр	—0,469 саж.	— 3,281 фут.	— 39,370 дм.	— 1,406 арш.	— 22,497 верш.
2 „	—0,937 „	— 6,562 „	— 78,740 „	— 2,812 „	— 44,994 „
3 „	—1,406 „	— 9,843 „	—118,110 „	— 4,218 „	— 67,492 „
4 „	—1,875 „	—13,123 „	—157,480 „	— 5,624 „	— 89,989 „
5 „	—2,343 „	—16,404 „	—196,850 „	— 7,030 „	—112,486 „
6 „	—2,812 „	—19,685 „	—236,220 „	— 8,436 „	—134,983 „

7 метр	—3,281 саж.	—22,966 фут.	—275,591 дм.	— 9,843 арш.	—157,480 верш.
8 „	—3,750 „	—26,247 „	—314,961 „	—11,249 „	—179,978 „
9 „	—4,218 „	—29,528 „	—354,331 „	—12,655 „	—202,475 „
10 „	—4,687 „	—32,808 „	—393,701 „	—14,061 „	—224,972 „

Саженей в метры		Аршин в метры		Футов в метры	
1 саж.	— 2,134 метра	1 арш.	—0,711 метра	1 фут	—0,305 метра.
2 „	— 4,267 „	2 „	—1,422 „	2 „	—0,610 „
3 „	— 6,401 „	3 „	—2,134 „	3 „	—0,914 „
4 „	— 8,534 „	4 „	—2,845 „	4 „	—1,219 „
5 „	—10,668 „	5 „	—3,556 „	5 „	—1,524 „
6 „	—12,802 „	6 „	—4,267 „	6 „	—1,829 „
7 „	—14,935 „	7 „	—4,978 „	7 „	—2,134 „
8 „	—17,069 „	8 „	—5,690 „	8 „	—2,438 „
9 „	—19,202 „	9 „	—6,401 „	9 „	—2,743 „
10 „	—21,336 „	10 „	—7,112 „	10 „	—3,048 „

$^1/_8$ дюйма—3,18 мм.; $^1/_4$ дюйма—6,35 мм.; $^1/_2$ дюйма—12,70 мм.; $^3/_4$ дюйма—19,05 мм.; 1 дюйм—25,40 мм.

Таблица для учета воды.

(Ведра в литрах с округлением).

1 в.	— 12,30 литра	1 л.	—0,08 в.
2 „	— 24,60 „	2 „	—0,16 „
3 „	— 36,90 „	3 „	—0,24 „
4 „	— 49,20 „	4 „	—0,32 „
5 „	— 61,50 „	5 „	—0,40 „
6 „	— 73,80 „	6 „	—0,48 „
7 „	— 86,10 „	7 „	—0,56 „
8 „	— 98,40 „	8 „	—0,65 „
9 „	—110,70 „	9 „	—0,73 „
10 „	—123,00 „	10 „	—0,81 „

Таблица для учета жилых площадей.

(Перевод кв. арш. в кв. метры.)

1 кв. арш.	—0,51 кв. метра.	6 кв. арш.	—3,03 кв. метра.
2 „ „	—1,01 „ „	7 „ „	—3,54 „ „
3 „ „	—1,52 „ „	8 „ „	—4,05 „ „
4 „ „	—2,02 „ „	9 „ „	—4,55 „ „
5 „ „	—2,53 „ „	10 „ „	—5,06 „ „

(Перевод кв. саж. в кв. метры.)

1 кв. саж.	— 4,55 кв. метра.	6 кв. саж.	—27,31 кв. метра.
2 „ „	— 9,1 „ „	7 „ „	—31,86 „ „
3 „ „	—13,65 „ „	8 „ „	—36,41 „ „
4 „ „	—18,2 „ „	9 „ „	—40,96 „ „
5 „ „	—22,76 „ „	10 „ „	—45,52 „ „

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР о жилищной кооперации.

В целях борьбы с жилищным кризисом путем развития жилищного строительства и содействия наиболее хозяйственному использованию наличных жилых строений на началах самодеятельности широких масс трудящего населения, Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров Союза ССР постановляют:

1. Гражданам Союза ССР для удовлетворения жилищной нужды предоставляется добровольно об'единяться в жилищные кооперативные товарищества на основаниях, изложенных в последующих статьях настоящего постановления.

2. Жилищные кооперативные товарищества разделяются на:

а) жилищно-арендные кооперативные товарищества;

б) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества;

в) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества.

А. Жилищно-арендные кооперативные товарищества.

3. Жилищно-арендные кооперативные товарищества организуются в целях использования муниципализированных домовладений, предоставленных им в наем органами местного хозяйства.

Примечание: Местные губернские и областные исполнительные комитеты устанавливают, в каких случаях домовладения сдаются жилищно-арендным кооперативным товариществам в целом со всеми находящимися в них торговыми и иными нежилыми помещениями и в каких случаях сдаются без таковых.

4. Членами жилищно-арендных кооперативных товариществ имеют право быть все постоянно проживающие в данном домовладении граждане, пользующиеся избирательными правами согласно конституциям соответствующих союзных республик.

Утрата избирательных прав или прекращение проживания в домовладении влечет за собой выбытие из состава товарищества.

5. Число граждан, составляющих жилищно-арендное кооперативное товарищество, не может быть менее половины числа проживающих в данном домовладении лиц, пользующихся избирательным правом (ст. 4 настоящего постановления), и во всяком случае должно быть не менее десяти, если законодательством союзных республик не установлен иной, более высокий, минимум.

6. Жилищно-арендные кооперативные товарищества пользуются правами юридического лица и имеют право:

а) арендовать муниципализированные домовладения, в которых проживают члены товарищества, на срок до 12 лет, с правом преимущественного возобновления договора;

б) пользоваться всей жилой площадью домовладения, путем предоставления ее своим членам для проживания, по нормам, устанавливаемым в порядке законодательства союзных республик.

Примечание: Остающаяся за распределением между членами жилищного товарищества часть жилой площади, а также нежилая площадь, могут сдаваться лицам, не имеющим права быть членами жилищного товарищества.

в) Организовывать для пользования членов товарищества и находящихся на их иждивении членов семей столовые, прачечные и т. п. заведения.

7. Члены жилищно-арендных кооперативных товариществ, в пределах арендного срока на домовладение, имеют право постоянного проживания на определенно установленной общим собранием членов товарищества площади. Размер этой площади определяется в соответствии с нормами, установленными действующим законодательством союзных республик и издаваемыми в развитие его постановлениями местных губернских и областных исполнительных комитетов.

8. Средства жилищно-арендных кооперативных товариществ образуются:

а) из вступительных и паевых взносов членов товарищества;

б) из поступлений от квартирной платы и арендной платы за нежилые помещения;

в) из взносов на топливо (в домовладениях, где имеется центральное отопление);

г) из иных поступлений.

9. Размер вступительного и паевого взноса определяется уставом жилищно-арендного кооперативного товарищества. Размер этот, однако не может быть выше одного рубля для вступительного и 20 рублей для паевого взноса. Паевой взнос предоставляется вносить в рассрочку в течение года, если местным губернским и областным исполнительным комитетом не будет установлен иной срок.

При выбытии из состава товарищества паевой взнос возвращается. На паевой взнос члена товарищества не может быть обращаемо взыскание по его личным обязательствам и по налоговым недоимкам.

10. Наличие у члена товарищества более одного пая не дает ему никакого преимущества в управлении товариществом и в пользовании жилой площадью.

11. Ответственность жилищно-арендного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов по обязательствам товарищества в размере не свыше 5-кратного паевого взноса.

12. Отношения жилищно-арендного кооперативного товарищества с органами местного хозяйства определяются договорами, заключенными между ними.

Б. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества.

13. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества организуются из рабочих и служащих государственных предприятий и учреждений в целях удовлетворения жилищной нужды своих членов путем возведения новых, восстановления разрушенных или достройки незаконченных жилых строений.

Примечание 1: Рабочие и служащие профессиональных, партийных и кооперативных учреждений и предприятий пользуются теми же правами, как рабочие и служащие государственных органов.

Примечание 2: Членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ могут быть также безработные рабочие и инвалиды войны, инвалиды труда из рабочих и служащих государственных учреждений и предприятий.

14. Число граждан, организующих рабочее жилищно-строительное товарищество, не может быть менее десяти, если законодательством союзных республик не установлена иная, более высокая, норма.

15. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества пользуются особыми льготами, определяемыми постановлениями центральных исполнительных комитетов союзных республик.

16. Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества, утратившие избирательные права в советы, выбывают из состава товарищества с утратой права на занимаемые ими помещения.

Сумма, внесенная ими за пай, подлежит возвращению за вычетом части, падающей на амортизацию находившейся в их пользовании площади.

17. Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества не утрачивают членства в товариществе и права на занимаемые жилища в случае безработицы и утраты трудоспособности, а равно в случае перехода на работу по найму в другое предприятие.

18. В случае смерти члена товарищества право на жилище сохраняется за членами семьи, совместно с ним проживающими, если они, на основании конституции соответствующей союзной республики, пользуются избирательными правами в советы.

19. Право застройки на строения, возведенные или восстановленные рабочими жилищно-строительными кооперативными товариществами, может отчуждаться ими не иначе, как государственным органам или рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам.

Частными лицами не могут быть обращаемы взыскания по обязательствам товарищества ни на названные строения, ни на право застройки, принадлежащее рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам.

20. Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества не в праве сдавать в наем жилые помещения лицам, не состоящим членами товарищества.

21. Средства рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества образуются из:

а) вступительных взносов и паев;

б) ежемесячных взносов на содержание домовладения;

в) поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения и

г) иных поступлений.

22. Члены рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ имеют право постоянного пользования, на все время существования принадлежащего товариществу права застройки, помещением, площадь которого зависит от количества принадлежащих им паев, но не может превышать норм, устанавливаемых губернскими и областными исполнительными комитетами.

23. Сдача членами рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ части предоставленных им жилых помещений в наем допускается не иначе, как с разрешения в каждом отдельном случае правления товарищества.

24. Члены рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества участвуют в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев.

25. В случае выбытия из состава рабочего жилищно-строительного товарищества, выбывающему члену возвращается внесенная им за пай сумма, за вычетом части, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища.

26. Ответственность рабочего жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов товарищества, но не свыше 5-кратного размера пая.

27. Строения как вновь возводимые, так и востанавливаемые или достраиваемые, передаются жилищно-строительным товариществам по договору о праве застройки, на основании соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик.

В. Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества.

28. Членами общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ, организуемых в целях, указанных в настоящем постановлении, могут быть:

а) все граждане, достигшие 18-летнего возраста и не лишенные по суду гражданских имущественных прав, в порядке, предусмотренном уголовными кодексами союзных республик;

б) юридические лица, в пределах предоставленных им прав.

Примечание: Число членов общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества не может быть менее 10-ти, если законодательством союзной республики не установлена иная более высокая норма.

29. Строения как вновь возведенные, так и восстанавливаемые или достраиваемые передаются общегражданским жилищно-строительным кооперативным товариществам по договору о праве застройки, согласно

соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик.

30. Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества не в праве отчуждать и закладывать частным лицам возведенные строения или право застройки на восстановленные или достроенные ими строения.

Частными лицами не могут быть обращаемы взыскания по обязательствам товарищества ни на названные строения, ни на право застройки, принадлежащее общегражданским жилищно-строительным кооперативным товариществам.

31. Доля жилой площади возводимых, восстанавливаемых и достраиваемых общегражданскими жилищно-строительными кооперативными товариществами строений, могущая быть предоставленной в наем нечленам товарищества, определяется постановлениями местных губернских и областных исполнительных комитетов.

32. Средства общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ образуются из:

а) вступительных взносов и паев;

б) ежемесячных взносов членов товарищества на содержание домовладения товарищества;

в) поступлений от арендной платы за сдаваемые нежилые помещения, и

в) иных поступлений.

Примечание: Ежемесячные взносы членов общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ на содержание домовладений могут превышать размеры квартирной платы, установленные законодательством для граждан соответствующих категорий.

33. Не-члены товарищества, снимающие жилую площадь, вносят квартирную плату на общих основаниях и подчиняются правилам, установленным законодательством союзных республик для найма жилых помещений.

34. Члены жилищно-строительных кооперативных товариществ имеют право постоянного пользования жилым помещением, площадь которого зависит от количества принадлежащих им паев, но не может превышать размера площади, причитающейся члену товарищества и его семье, согласно нормам, установленным соответственным губернским и областным исполнительным комитетом.

Указанное в настоящей статье право переходит на общих основаниях по наследству.

35. Сдача в наем членами товарищества помещений лицам, не состоящим членами товарищества, помимо правления жилищного товарищества, не допускается.

36. Члены жилищного товарищества участвуют в управлении делами товарищества на равных правах, независимо от количества принадлежащих им паев.

37. В случае выбытия члена товарищества из состава его выбывающему члену возвращается внесенная им за пай сумма, за вычетом

части, падающей на амортизацию находившегося в его пользовании жилища.

38. Ответственность общегражданского жилищно-строительного кооперативного товарищества по его обязательствам ограничивается имуществом, принадлежащим ему, как юридическому лицу.

Уставом товарищества может быть установлена дополнительная ответственность членов товарищества в пределах, предусмотренных законодательством союзных республик.

Г. Уставы жилищно-кооперативных товариществ и их регистрация.

39. Уставы жилищно-кооперативных товариществ должны соответствовать нормальным уставам, утверждаемым в порядке, устанавливаемом законодательствами союзных республик.

40. В уставе каждого жилищно-кооперативного товарищества должно быть указано:

а) наименование товарищества;

б) район его деятельности и местонахождения правления;

в) цель товарищества;

г) размер паевого, вступительного и ежемесячного взноса членов товарищества;

д) условия выбытия и исключения из членов товарищества;

е) ответственность членов по обязательствам товарищества, если таковая установлена;

ж) условия и порядок составления и утверждения отчетов;

з) порядок распределения прибыли и убытков;

и) состав правления, порядок избрания и срок полномочия его членов;

к) состав ревизионной комиссии, порядок ее избрания и срок ее полномочий;

л) порядок и срок созыва общих собраний, условия деятельности их, порядок внесения решений и составления протоколов;

м) поводы и порядок ликвидации товарищества.

В устав могут быть включены и другие постановления, определяющие отношения товарищества к членам и третьим лицам.

41. Право юридического лица приобретается жилищно-кооперативными товариществами со дня их регистрации в установленном порядке. Порядок регистрации уставов жилищно-кооперативных товариществ, а также правила перехода существующих жилищных товариществ на устав жилищно-арендных кооперативных товариществ определяются законодательством союзных республик.

Д. Органы управления жилищно-кооперативных товариществ.

42. Органами управления жилищно-кооперативных товариществ всех видов являются общее собрание членов товарищества и правление его, избираемое общим собранием. Каждое жилищно-кооперативное товарищество избирает также ревизионную комиссию.

Е. Союзы жилищной кооперации.

43. Жилищные кооперативные товарищес тва всех видов могут об'единяться в единые городские и губернские (и соответствующие им) союзы жилищной кооперации. Последние могут об'единяться, с разрешения экономических совещаний соответствующих республик, в союзы жилищной кооперации в масштабе союзных республик.

Примечание: В крупных городах, помимо городских союзов, могут быть образуемы районные союзы жилищной кооперации.

44. Органами управления союзов всех степеней являются собрания уполномоченных от входящих в их состав организаций и избираемые собраниями уполномоченных правления; органами контроля являются ревизионные комиссии. Правом избирать и быть избираемыми во все органы управления и контроля союзов всех степеней пользуются только уполномоченные, обладающие избирательным правом в советы.

45. Союзам жилищной кооперации всех степеней предоставляется:

а) организовать и инструктировать жилищно-кооперативные организации низших степеней;

б) производить ревизии и обследования об'единяемых ими организаций;

в) давать юридические и строительно-технические консультации об'единяемым организациям;

г) содействовать развитию жилищной кооперации в районе союза путем выпуска периодических и иных изданий, созыва с'ездов и совещаний и т. д.;

д) производить заготовительные операции для снабжения своих членов строительными и топливными материалами и предметами домового оборудования и санитарно-технического характера, производя таковые преимущественно через другие виды кооперации;

е) устраивать подсобные предприятия по добыче и обработке строительных материалов;

ж) способствовать своим членам в деле получения кредита и в случае возможности кредитовать их за свой счет;

з) принимать на себя агентуру по страхованию строений своих членов.

46. В уставе каждого союза жилищной кооперации должны быть указаны:

а) наименование союза;

б) район его деятельности и местонахождение правления;

в) цель организации союза;

г) условия вступления, выбытия и исключения из членов союза;

д) ответственность членов по обязательствам союза, если таковая установлена;

е) условия и порядок образования капитала;

ж) размер пая и вступительного взноса;

з) срок и порядок обревизования и утверждения отчетов;

и) порядок распределения прибылей и убытков;

к) состав правления, порядок избрания и срок полномочия его членов;

л) состав ревизионной комиссии, порядок избрания и срок полномочия ее членов;

м) порядок и срок созыва собрания уполномоченных, условия деятельности его, порядок постановления решений и составления протоколов;

н) случаи и порядок ликвидации союза.

В устав могут быть включаемы и другие постановления, определяющие отношения союза к своим членам и третьим лицам.

47. Уставы союзов жилищной кооперации в масштабе союзных республик утверждаются экономическими совещаниями соответствующих республик.

Председатель Центрального Исполнительного Комитета Союза ССР *М. Калинин.*

Председатель Совета Народных Комиссаров Союза ССР *А. Рыков.*

Секретарь Центрального Исполнительного Комитета Союза ССР *А. Енукидзе.*

(„Изв. ВЦИК". № 189)

Москва. Кремль, 19 августа 1924 г.

Декрет Совета Народных Комиссаров.

893. О мероприятиях по проведению в жизнь постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 19-го августа 1924 г. о жилищной кооперации.

Утвержден 21-го ноября 1924 года.

В развитие постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 19-го августа 1924 г. о жилищной кооперации (Собр. Зак. Союза ССР 1924 г. № 5 ст. 60), Совет Народных Комиссаров РСФСР постановляет:

1. Жилищно-арендным кооперативным товариществам, возникающим в порядке постановления Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 19-го августа 1924 года и настоящего постановления, предоставляется право, при прочих равных условиях, преимущественно перед всеми другими соискателями, найма муниципализированных строений.

Примечание: Жилищно-арендные кооперативные товарищества не пользуются преимущественным правом на наем строений перед государственными предприятиями или учреждениями, если в данном строении проживает не менее шестидесяти процентов рабочих и служащих того же предприятия или учреждения, выразивших согласие на прикрепление дома к предприятию или учреждению.

2. Рабочим жилищно-строительным кооперативным товариществам предоставляется преимущественное, при прочих равных условиях, перед всеми другими соискателями, право застройки в городах, а также аренды земельных участков вне городской черты.

3. Нормы пользования жилой площадью, предоставляемой членам общегражданских и рабочих жилищно-строительных кооперативных товариществ, определяются особыми постановлениями губернских и областных исполнительных комитетов, при чем общая санитарная норма жилой площади, действующая в данной местности, может быть для этих случаев увеличена.

4. Определяемая уставом дополнительная ответственность членов общегражданского жилищно-строительного товарищества не может превышать десятикратного размера пая.

5. Уставы жилищных кооперативных товариществ всех видов регистрируются в союзах жилищной кооперации по месту возникновения; там где последние не образованы, товарищества регистрируются в отделах местного хозяйства (коммунальных).

6. Жилищно-кооперативные товарищества всех видов освобождаются от сдачи в коммунальный фонд определенной части жилой площади натурой, где таковая обязательная сдача установлена.

Примечание: На территории Московской губернии допускается в отношении жилищно-арендных кооперативных товариществ из'ятие десятипроцентной нормы в натуре или в замене ее денежной компенсацией.

7. Нормальные уставы всех видов жилищно-кооперативных товариществ издаются, на основе настоящего постановления и декрета Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 19-го августа 1924 г. о жилищной кооперации, Народным Комиссариатом Внутренних Дел по соглашению с Народным Комиссариатом Труда РСФСР и Народным Комиссариатом Юстиции.

8. В нормальных уставах, издаваемых для жилищно-арендных и общегражданских жилищно-строительных товариществ, должно быть предусмотрено право исполнительных комитетов устанавливать контроль над выполнением жилищно-кооперативными товариществами принятых ими на себя по договору с отделами местного хозяйства обязательств, а также над правильным использованием жилой площади в жилищно-арендных товариществах.

9. Жилищно-кооперативные товарищества всех видов, уставы коих не соответствуют нормальным уставам, изданным в порядке, предусмотренном ст. 7, могут переходить на новые уставы по принятии об этом постановления общим собранием членов. О переходе на новый устав подается заявление, подписанное членами товариществ, в количестве не менее того, которое, согласно декрета Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров Союза ССР от 19-го августа 1924 г. о жилищной кооперации, является необходимым для образования жилищно-арендных товариществ, в губернский исполнительный комитет и доводится до сведения соответствующего союза жилищной кооперации.

10. Народному Комиссариату Внутренних Дел, по соглашению с Народным Комиссариатом Труда РСФСР и Народным Комиссариатом Юстиции, поручается издать инструкцию по применению настоящего по-

становления. В названной инструкции должны быть предусмотрены те отступления, которые могут быть допущены, по постановлениям губернских и областных исполнительных комитетов, от нормальных уставов отдельных видов жилищно-кооперативных товариществ.

Распубликован в № 273 „Известий ЦИК и ВЦИК" от 29-го ноября 1924 года.

Нормальный устав

жилищно-арендного кооперативного товарищества.

I. Цель, права, обязанности и ответственность т-ва.

§ 1. Жилищно - арендное кооперативное т-во под наименованием . . . . образуется с целью улучшения жилищных условий своих членов путем арендования домовладения(ний) за № . . . . по ул. . . . . города . . . ., содержания его (их) в годном для жилья состоянии и предоставления своим членам в нем (в них) жилых и иного назначения помещений

§ 2. Для осуществления указанных в п. 1 устава целей т-во пользуется со времени регистрации его устава всеми правами юридического лица и, в частности, ему предоставляется право:

а) арендовать муниципализированные домовладения, в которых проживают члены т-ва, сроком до 12 лет, с правом преимущественного возобновления договора;

б) пользоваться всеми жилыми и нежилыми помещениями арендованного (ных) домовладения (ний), предоставляя их в первую очередь своим членам, а в случае удовлетворения последних, сдавая в наем;

в) заключать займы в государственных и кооперативных учреждениях;

г) приобретать и заготовлять для нужд т-ва и для своих членов строительные материалы, топливо и предметы домового и квартирного оборудования;

д) организовать для своих членов и их семейств подсобные предприятия, как например, столовые, прачечные и т. п.;

е) участвовать в организации и состоять членом союза жилищной кооперации;

ж) иметь печать с обозначением своего наименования.

§ 3. По своим обязательствам т-во отвечает всем своим имуществом. Члены т-ва отвечают за долги т-ва лишь в размере своих паев. Постановлением общего собрания может быть установлена дополнительная ответственность членов по обязательствам т-ва не свыше 5-кратной величины пая.

§ 4. Отношения т-ва с . . . . отделом местного хозяйства определяются заключенным между ними арендным договором на домовладение.

Товарищество обязано предоставлять органам . . . . . . исполнительного комитета возможность осуществлять контроль над выполнением т-вом принятых им на себя по договору с . . . . отделом местного хозяйства обязательств, а также над правильным использованием т-вом жилой площади домовладения.

II. Состав т-ва, права и обязанности его членов.

§ 5. Членами т-ва могут быть только граждане, пользующиеся избирательным правом по конституции . . . . . . Республики и постоянно проживающие в домовладении (ниях) т-ва.

Примечание: Граждане, в'езжающие в домовладение после образования в нем т-ва, если им не предоставлено самостоятельное право на жилую площадь, считаются временно проживающими в домовладении и могут быть приняты в члены т-ва лишь по удовлетворении жилищной нормой всех членов его.

§ 6. Число граждан, составляющих т-во, не может быть менее половины числа проживающих в домовладении (ниях) лиц, пользующихся избирательным правом, и во всяком случае не должно быть менее 10.

§ 7. Первоначально т-во составляется учредителями и приглашенными ими гражданами, удовлетворяющими требованиям пункта 5 устава.

Дальнейший прием членов производится общим собранием.

При вступлении в т-во каждый член дает подписку о подчинении уставу т-ва, уплачивает вступительный взнос и приобретает пай.

§ 8. Размер вступительных, взносов и паев, а равно сроки уплаты паевых взносов определяются общим собранием в пределах, установленных ст. 9 постановления ЦИК и СНК СССР о жилищной кооперации от 19 августа 1924 г. (С. З. СССР за 1924 г., № 5, ст. 60).

Наличие у члена т-ва более одного пая не дает ему никакого преимущества в управлении делами т-ва и в пользовании жилой площадью.

Вступительный взнос возвращению не подлежит.

На паи члена т-ва не может быть обращено взыскание по его личным долгам и обязательствам, а также по обращенным к нему бесспорным и административным требованиям.

§ 9. Члены т-ва в пределах арендного срока на домовладение имеют право постоянного проживания в определенном общим собранием помещении, размер которого должен соответствовать нормам, установленным действующими законами . . . . Республики и издаваемыми в развитие их постановлениями . . . . губернского (областного) исполкома.

§ 10. Каждый член т-ва имеет право выйти из состава т-ва, подав о том заявление правлению.

Члены, т-ва, утратившие избирательное право в советы или окончательно выехавшие из домовладения т-ва, выбывают из состава т-ва.

Члены, не подчиняющиеся уставу и постановлениям общего собрания, не исполняющие своих обязательств перед т-вом или действующие

в ущерб ему, могут быть исключены из числа членов постановлением общего собрания.

Исключение из числа членов может быть по решению общего собрания связано с выселением исключенного из домовладения т-ва судебным порядком. Постановление общего собрания об исключении из числа членов т-ва может быть обжаловано в народный суд путем пред'явления иска о признании постановления недействительным.

§ 11. В случае выхода или исключения из числа членов т-ва выбывающему возвращаются все его паи по утверждении общим собранием отчета за тот операционный период, в течение которого член выбыл из состава т-ва, но не иначе, как по окончании всех расчетов с товариществом и уплате могущих пасть на выбывающего члена убытков его.

Днем выбытия считается последний день операционного периода, в течение которого член выбыл из состава т-ва.

§ 12. Паи по смерти члена т-ва переходят к его наследникам. Наследники, обладающие избирательным правом в советы, по постановлению общего собрания включаются в члены т-ва и пользуются помещением наследодателя в пределах арендного срока на домовладение по норме.

Расчет с наследниками, отказавшимися пользоваться помещением наследодателя, а равно с наследниками, не имеющими права состоять членами т-ва, производится согласно § 11 Устава.

III. Капиталы товарищества.

§ 13. Капиталы т-ва подразделяются на: 1) основной, 2) паевой и 3) специальные.

§ 14. Основной капитал составляется из: 1) вступительных взносов, 2) отчислений от чистых прибылей в размерах, определяемых общим собранием, 3) из процентов на основной капитал, 4) из других случайных поступлений.

Основной капитал предназначается для операционных расходов т-ва и на покрытие могущих произойти по операциям т-ва убытков.

§ 15. Паевой капитал составляется из сумм, поступающих от членов т-ва в уплату паев.

Паевой капитал расходуется на операционные нужды т-ва.

§ 16. По постановлению общего собрания могут быть образованы также и другие капиталы со специальными назначениями (ремонтный, на просветительные цели и проч.).

Специальные капиталы образуются путем отчислений от чистых прибылей т-ва, пожертвований, целевых дополнительных сборов с членов т-ва и т. п.

Способы образования и расходования этих капиталов определяются общим собранием с последующего утверждения союза жилищной кооперации.

IV. Управление делами т-ва.

§ 17. Делами т-ва управляют:

а) общее собрание:

б) правление, а до избрания правления — учредители.

А. Общее собрание.

§ 18. Общие собрания бывают очередные и чрезвычайные.

§ 19. Очередное общее собрание созывается правлением не реже одного раза в 6 месяцев.

На этих собраниях принимаются новые члены, утверждаются отчеты правления, избираются члены правления и ревизионной комиссии и кандидаты к ним, рассматриваются и утверждаются отчеты, сметы расходов и доходов, планы действий правления, а также и другие дела, выходящие за пределы полномочий правления.

§ 20. Чрезвычайное общее собрание собирается по мере надобности, по усмотрению правления или по требованию ревизионной комиссии или $^{1}/_{10}$ членов т-ва, для рассмотрения дел, не терпящих отлагательства. Требование ревизионной комиссии или членов т-ва о созыве собрания приводится в исполнение не позже 3 дней со дня заявления требования. При неисполнении этого требования в указанный срок, общее собрание созывается ревизионной комиссией в течение трех дней со дня истечения срока, установленного для правления.

§ 21. О времени и месте предстоящего собрания, равно как и предметах, подлежащих обсуждению, правление извещает т-ва путем вывешивания на особо установленных местах об'явлений.

Общее собрание признается состоявшимся в случае прибытия на него не менее половины всех членов.

Если на общее собрание не прибудет достаточное число членов, то не позднее, как через три дня, но не раньше следующего дня созывается вторичное общее собрание, действительное при всяком числе собравшихся, о чем правление обязано предупредить членов в самом об'явлении о собрании. Обсуждению и решению вторичного собрания подлежат только вопросы, которые были внесены в порядок дня несостоявшегося собрания.

Дела общего собрания решаются простым большинством голосов присутствующих членов.

Для решения вопросов: а) об изменении и дополнении устава, б) об установлении дополнительной ответственности членов по делам т-ва, в) об исключении членов, г) о досрочном удалении членов правления и ревизионной комиссии, д) об арендовании новых домов и о слиянии с другими т-вами, е) о ликвидации товарищества—требуется присутствие на собрании не менее $^{2}/_{3}$ членов т-ва, при чем эти вопросы решаются большинством $^{2}/_{3}$ голосов присутствующих.

При равенстве голосов по делам, решенным простым большинством голосов, голос председателя дает перевес.

Решение, принятое законно состоявшимся общим собранием надлежащим большинством голосов, обязательно для всех как присутствующих, так и отсутствующих членов т-ва.

Каждый член т-ва пользуется правом одного голоса, независимо от количества принадлежащих ему паев, каковое право не может быть передаваемо.

§ 22. Общее собрание является высшим органом управления делами т-ва и его ведению подлежат все дела, превышающие власть правления.

Непременному разрешению общего собрания подлежат:

а) рассмотрение и утверждение планов действий правления, штатов, смет доходов и расходов т-ва;

б) рассмотрение и утверждение отчетов правления, распределение прибылей и определение порядка погашения убытков т-ва;

в) определение числа членов правления, ревизионной комиссии и кандидатов к ним и их избрание;

г) принятие новых членов т-ва и исключение из состава т-ва его членов;

д) определение и изменение размеров вступительных взносов и пая сроков уплаты последнего;

е) назначение содержания выборным органам т-ва;

ж) устранение должностных лиц до истечения их полномочий;

з) утверждение инструкции правлению и ревизионной кимиссии;

и) образование подсобных органов (санитарной комиссии и т. п.);

к) установление дополнительной ответственности членов по делам т-ва в пределах не свыше 5-кратного размера их паев;

л) разрешение займов и определение условий для заключения их;

м) утверждение условий арендных договоров на домовладения;

н) утверждение условий сдачи помещений посторонним лицам;

о) принятие решения о производстве ремонта, установление порядка и сроков его исполнения;

п) принятие решения об образовании специальных капиталов;

р) принятие постановления об арендовании домовладений и о слиянии с другими т-вами;

с) утверждение плана распределения помещений между членами т-ва;

т) постановление о вступлении в союз жилищной кооперации и избрание своего уполномоченного;

у) изменение или дополнение устава, а равно и постановление о закрытии товарищества и ликвидации его дел.

Б. Правление и ревизионная комиссия.

§ 23. Общее собрание избирает из числа членов т-ва правление в количестве не менее 3 человек и двух кандидатов к ним сроком на один год.

§ 24. Правление избирает из своего состава председателя, его заместителя и секретаря и распределяет обязанности между своими членами.

Все решения правления принимаются простым большинством голосов, записываются в протокол с занесением особых мнений отдельных членов правления и подписываются членами правления.

Члены правления отвечают совокупно за все убытки, причиненные т-ву нарушением своих обязанностей, за исключением того члена правления, который заявил особое мнение и внес его в протокол заседания.

Правление несет ответственность за исполнение всех административных распоряжений власти.

§ 25. Правление ведет все дела товарищества и представляет его без особой на то доверенности во всех его сношениях с учреждениями и лицами.

В частности, на правление возлагается:

а) составление планов, смет и отчетов;

б) управление домовладением:

в) приглашение и увольнение служащих, согласно существующих положений:

г) совершение всех сделок от имени т-ва;

д) представительство во всех судебных и административных учреждениях.

§ 26. Операционный год т-ва считается с 1 октября по 30 сентября. За каждый минувший год правление составляет для представления на рассмотрение и утверждение общего собрания членов подробный годовой отчет об операциях т-ва и баланс его оборотов.

Отчет должен содержать в подробностях следующие статьи:

а) состояние капитала: основного, паевого и специальных, с указанием размеров ответственности членов т-ва по его обязательствам;

б) общий приход и расход за отчетное время по всем операциям товарищества;

в) счет издержек на жалование служащим т-ва;

г) счет наличности имущества т-ва и принадлежащего ему запаса;

д) счет расходов по управлению домовладением;

е) счет долгов т-ва на других лицах и этих последних на самом т-ве;

ж) счет прибыли и убытков;

з) счет прибыли и распределение ее.

§ 27. Для проверки отчета и баланса, правильной раскладки квартирной платы, а равно и для постоянного наблюдения за всею деятельностью правления, общее собрание избирает из числа своих членов ревизионную комиссию не менее, как из 3 членов т-ва, не состоящих ни в каких должностях по управлению делами т-ва, сроком на один год. На тех же основаниях и в том же числе избираются кандидаты к членам ревизионной комиссии. Комиссия выбирает из своей среды председателя и собирается не реже одного раза в месяц. К окончанию операционного года комиссия собирается не позднее, как за 7 дней до общего собрания для обревизования отчета и баланса за истекший год, всех книг, отчетов, документов и приложений, а равно и делопроизводства правления, и представляет свои заключения правлению, которое вносит его со своими замечаниями на рассмотрение общего собрания.

Ревизионная комиссия производит также осмотр и ревизию всего имущества на месте и проверку совершенных в течение года операций, а равно сделанных расходов, и вообще производит все необходимые изыскания с точки зрения пользы и своевременности, а равно выгодности для товарищества как совершенных операций и сделанных расходов, так и всех оборотов т-ва и мероприятий правления.

На предварительное рассмотрение той же комиссии представляются сметы и план действий на наступающий год, которые вносятся правлением с заключением комиссии в общее собрание.

Для исполнения указанных обязанностей ревизионной комиссии правление обязано предоставить ей все необходимые материалы.

§ 28. Независимо от наблюдения за деятельностью т-ва ревизионной комиссией, т-во подлежит контролю и ревизии со стороны союза жилищной кооперации.

V. Закрытие т-ва и ликвидация его дел.

§ 29. Т-во должно прекратить свое существование:

а) если число членов т-ва окажется менее 10.

б) по постановлению общего собрания;

в) по постановлению суда, в случае несостоятельности в платеже своих обязательств.

§ 30. В случаях, указанных в пунктах „а" и „б" § 29 устава, общее собрание поручает ликвидацию правлению или особой комиссии. В случаях, указанных в пункте „в" § 29, суд назначает ликвидаторов. В обоих случаях ликвидации жилищно-арендного т-ва очередность удовлетворения кредиторов производится по правилам ст. 101 Гражд. Код. и ст. 266 Гражд. Процес. Код. РСФСР.

§ 31. Ликвидационная комиссия, приняв дела правления, вызывает через повестки и публикации кредиторов т-ва, принимает меры к полному их удовлетворению, производит реализацию имущества т-ва и вступает в соглашение и мировые сделки с третьими лицами на основаниях и в пределах, указанных общим собранием или судом (п. „в" § 29).

Вступать в новые обязательства от имени т-ва члены ликвидационной комиссии могут только в том случае, если право на это предоставлено общим собранием или судом (п. „в" § 29).

Ликвидационная комиссия передает . . . . отд. местного хозяйства принятое по акту от него имущество с соблюдением соответствующего договора с ним.

Если имущество т-ва окажется недостаточным для покрытия долгов, ликвидационная комиссия взыскивает с членов т-ва доплату в порядке § 3.

§ 32. По окончании ликвидации ликвидационная комиссия составляет отчет о своих действиях, который представляется общему собранию с заключением ревизионной комиссии для утверждения. По утверждении отчета об окончании ликвидации об этом сообщается союзу жилищной кооперации для соответствующей отметки в реестре жилищно-арендных кооперативных т-в.

Книги, дела и документы т-ва передаются ликвидационной комиссией союзу жилищной кооперации, который хранит их в течение 3 лет, допуская бывших участников т-ва и кредиторов его к обозрению их и выдавая копии, выписки и справки.

Извлечение из инструкции НКВД № 171 от 25 марта 25 г. по применению постановления СНК РСФСР „о мероприятиях по проведению в жизнь постановления ВЦИК и СНК Союза ССР от 19 августа 1924 г. о жилищной кооперации".

Инструкция согласована с НКТ и НКЮ.

1. Для образования жилищно-арендного кооперативного товарищества требуется согласие не менее половины числа лиц, проживающих в данном домовладении и пользующихся избирательным правом, в количестве, во всяком случае, не менее 10 человек. Согласие на образование жилищного товарищества должно быть выражено и запротоколировано на общем собрании жильцов дома, пользующихся избирательным правом.

Примечание: В целях экономии расходов по управлению коллективы жильцов нескольких смежных домов могут об'единяться для образования единого жилищно-арендного товарищества. Согласие на образование товарищества должно быть выражено на собраниях жильцов каждого дома в отдельности.

2. Жилищно-арендные кооперативные товарищества регистрируются в местном союзе жилищной кооперации, а при отсутствии такого союза в отделе местного (коммунального) хозяйства. Для регистрации требуется представление протокола общего собрания жильцов об образовании товарищества и устава товарищества. В регистрации не может быть отказано, если соблюден п. 1 настоящей инструкции и если устав товарищества соответствует нормальному уставу жилищно-арендного кооперативного товарищества, утвержденному НКВД, НКТ и НКЮ.

3. Жилищно-арендные кооперативные товарищества имеют преимущественное право аренды муниципализированных строений, в коих живут члены товарищества, а равно возобновление договора найма перед всеми другими соискателями, включая госорганы.

Примечание: Жилищно-арендные кооперативные товарищества пользуются преимущественным правом на наем строений перед государственными предприятиями или учреждениями, если в данном строении проживает не менее 60% рабочих и служащих того же предприятия или учреждения, выразивших согласие на прикрепление дома к предприятию или учреждению.

4. Жилищно-арендным кооперативным товариществам целесообразно предоставлять в зависимости от местных условий право аренды находящихся при домах торговых и складочных помещений, при чем расценки должны быть установлены с таким расчетом, чтобы эксплоатация помещений кооперативным товариществом облегчала ему возможность ведения домового хозяйства. При этом, однако, должны быть оговорены гарантии в случаях заявок на помещение со стороны госорганов и кооперации (предпочтительная сдача им помещений жилищно-арендным товариществам по цене комхоза с определенной процентной надбавкой).

5. В договоре аренды, заключенном жилищным товариществом с отделом местного (коммунального) хозяйства, должны быть указаны: наименование договаривающихся сторон, срок действия договора, точное местонахождение сдаваемого домовладения (улица, № дома), размер и сроки взноса арендной платы, обязанность арендатора поддерживать строения в исправности и точный перечень ремонтных работ, возложенных на арендатора, и сроки исполнения их.

6. При условии возложения на жилищное товарищество обязанности ремонта домовладения и содержания его в исправности, арендная плата должна устанавливаться в размере не выше основной и дополнительной земельной ренты, причитающейся с участка, занимаемого владением, а также и амортизационных платежей за сданное строение.

Ежегодные амортизационные платежи устанавливаются в размере не свыше 1% стоимости строения для каменных зданий и 2% стоимости для деревянных, при чем стоимость определяется с учетом изношенности строения к моменту сдачи его в аренду.

Примечание: В случаях, когда на жилищно-арендное товарищество возлагается обязанность произвести капитальный ремонт в размере свыше 10% стоимости всего строения, арендная плата может быть соответственно уменьшена вплоть до полного освобождения от нее. При расчете стоимости ремонта учитываются все ремонтные работы за исключением оклейки обоями и т. п., внутренней отделки, не влияющей на сохранность дома или отдельных частей его.

7. Срок аренды домовладения определяется по соглашению между жилищными товариществами и коммунальным отделом, но, как общее правило, не должен быть менее пятилетнего. Срок этот может быть удлинен до 12 лет в зависимости от размера потребного ремонта.

8. Отделы местного (коммунального) хозяйства контролируют выполнение жилищно-арендными товариществами принятых ими на себя обязательств по содержанию и ремонту домов, а также по правильному использованию жилой площади, согласно существующих норм.

В случае обнаружения свободных квартир или свободных непроходных комнат жилищные органы коммунального хозяйства пред'являют правлению жилищного товарищества письменное требование о заселении свободной площади в течение двухнедельного срока с момента получения товариществом извещения. После истечения срока заселение свободной площади может быть произведено по усмотрению жилищных органов.

Примечание: Свободные комнаты считаются в тех случаях, когда число комнат в квартире превышает число лиц, живущих в ней, при чем за каждой супружеской четой признается лишь одна комната, при условии наличия в ней площади по санитарной норме. Точно также по одной комнате считается на каждых двух детей в возрасте до 7 лет. В число свободных комнат не включаются дополнительные комнаты, предоставляемые некоторым категориям граждан на основании существующих узаконений.

9. Жилищно-арендные кооперативные товарищества свободны от

сдачи в коммунальный фонд части жилой площади или замены ее денежной компенсацией.

Примечание: Действие этого пункта не распространяется на территорию Московской губернии.

10. Жилищные товарищества, уставы которых не соответствуют нормальному уставу жилищно-арендного кооперативного товарищества, утвержденному НКВД, НКТ и НКЮ, могут переходить на нормальный устав по принятии об этом постановления общим собранием членов с соблюдением п. п. 1 и 2 настоящей инструкции. Переход совершается путем регистрации нового устава в порядке, указанном п. 2 настоящей инструкции, и подаче заявления о переходе на новый устав через коммунальный отдел в Губисполком. Регистрирующие органы при отсутствии в течение двухнедельного срока возражения со стороны Губисполкома решают вопрос о регистрации на общих основаниях.

Примечание: По постановлению губернских или областных Исполнительных Комитетов переход жилищных товариществ на нормальный устав может быть допущен в порядке регистрации без заявления в Губисполком.

СОДЕРЖАНИЕ.

Цена 1 р. 50 к.

